



**PERANAN BALAI LELANG SWASTA  
TERHADAP PELAKSANAAN LELANG OBJEK  
HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

**Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**Walman Siagian**

**B4B 008 285**

**PEMBIMBING :**

**Dr. R. Benny Riyanto, SH., CN., M.Hum**

**NIP. 19620410 198703 1 003**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**PERANAN BALAI LELANG SWASTA  
TERHADAP PELAKSANAAN LELANG OBJEK  
HAK TANGGUNGAN**

**Disusun Oleh :**

**Walman Siagian  
B4B 008 285**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal 03 Juni 2010**

**Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro**

**Dr. R. Benny Riyanto, SH., CN., M.Hum**

**NIP. 19620410 198703 1 003**

**H. Kashadi, SH, MS.**

**NIP. 19540624 198203 1 001**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : Amin Handoko, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 03 Juni 2010

Yang Menyatakan

Walman Siagian

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT., yang telah memberikan berkah, rahmat serta karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“PERANAN BALAI LELANG SWASTA TERHADAP PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN”**.

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna oleh karena itu, guna perbaikan penulisan tesis ini, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sebagai bahan masukan bagi penulis untuk menghasilkan karya ilmiah yang lebih baik di masa yang akan datang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini belum tentu selesai tanpa adanya pihak-pihak yang telah berjasa membimbing, mengarahkan, memberikan semangat dan motivasi serta memberikan data kepada penulis, untuk itu dengan segala kerendahan hati yang tulus, penulis ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Yth : Dr. R. Benny Riyanto, SH., CN., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang dengan tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dengan penuh kesabaran dan perhatiannya dalam memberikan pengarahan serta saran-saran kepada penulis.

Begitu pula atas jasa dan peran serta Bapak/Ibu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada Yth :

1. Bapak Prof.Dr.dr. Susilo Wibowo, M.S.,Med, Sp.And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof.Drs.Y. Warella, MPA, PhD selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., M.S, selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
7. Bapak Mulyadi, S.H., M.S., selaku Dosen Wali Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
8. Bapak/Ibu Dosen pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah dengan tulus menularkan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

9. Tim Reviewer proposal penelitian serta tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan (MKn) pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
10. Staf administrasi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi bantuan selama proses perkuliahan;
11. Ibu Yuliana, selaku Direktur P.T. Balai Lelang Harmoni di Jakarta Pusat, yang telah membantu memberikan data dan wawancara serta informasi kepada penulis;
12. Bapak Cari Azhari, S.H., selaku General Manager P.T. Balai Lelang Mandiri di Atrium Senen Jakarta Pusat, yang banyak membantu memberikan data dan wawancara serta informasi kepada penulis;

Akhir kata penulis, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan dan semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan, pengalaman bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya serta dapat membawa hikmah dan ridho Allah SWT., amiiin...!

Semarang, 03 Juni 2010

Penulis

Walman Siagian

## ABSTRAK

Penyelesaian kredit macet tahap awal sebelum terjadinya eksekusi biasanya dilakukan melalui negosiasi antara kreditur dengan debitur untuk menghasilkan hasil yang terbaik, tetapi apabila hasil negosiasi memperoleh hasil kebuntuan, maka upaya terakhir yang dilakukan melalui litigasi, hal ini merupakan proses dalam mengeksekusi atau menjual barang yang dijadikan jaminan utang melalui penjualan lelang. Penjualan lelang ini dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi dengan jasa Balai Lelang Swasta. hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Dengan kata lain, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui : 1) peranan balai lelang swasta terhadap pelaksanaan lelang objek hak tanggungan. 2) Apa saja hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang Objek Hak Tanggungan melalui balai lelang swasta.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris* dengan teknik pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder. Untuk menghimpun data primer dilakukan dengan penetitian lapangan dengan menggunakan wawancara dan quesioner. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan mengkaji bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang kemudian dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif dan ditafsirkan secara logis dan sistematis yang kemudian ditarik kesimpulan.

Kata kunci : Peranan Balai, Objek Hak Tanggungan.

## **ABSTRACT**

A reshaping of early stage before the occurred execution usually is performed through negotiation between creditors with debtors in order to generate the best result, however, if the negotiation result has obtained the logjam result, so the last effort is done through litigation, it is a process in executing or selling object is made as debt guarantee via auction sales. This auction sale can be done through District Court, State and Auction Property Service (KPKNL), for Private Auction Banks may take an execution parate with the service of Private Auction Office. The holder of Bail Right to make execution parate is the given right by Section 6 UUHT. In other words, it is dealt or not dealt, the right for the shake of legal possessed by the Bail Right holder.

The research purpose is to know : 1) the role of private auction office toward the execution of object auction of bail right, 2) what any obstacles are faced within the execution of object auction of bail right through private auction office.

The research uses an empirical juridical approach method by data collecting technique by means of both primary and secondary data. To accumulate primary data the field research have to be performed by using interview and questionnaire. While, secondary data is obtained by studying the primary and secondary legal matters and those are analyzed by using qualitative analysis technique and also those are interpreted logically and systematically and the conclusion in drawn.

Keywords :



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	ix
<b>ABSTRACT</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	8
F. Metode Penelitian .....	13
G. Sistematika Penulisan.....	18
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit .....	20
B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan .....	33
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	33
2. Objek Hak Tanggungan .....	34
3. Subjek Hak Tanggungan.....	41
4. Tata Cara Terjadinya Hak Tanggungan.....	42

C. Tinjauan Umum Tentang Lelang .....	60
1. Tinjauan Hukum Tentang Lelang .....	60
2. Tinjauan Klasifikasi Lelang.....	61

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan.....	95
1. Upaya Yang Ditempuh Bank Dalam Menangani Kredit Hak Bermasalah .....	95
2. Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang Swasta.....	100
B. Hambatan – hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Melelui Balai Lelang Swasta .....	115

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	122
B. Saran.....	123

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia dalam kehidupan sehari-hari tak lepas dari kebutuhan yang bermacam-macam dan tidak terbatas. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, manusia harus berusaha dengan cara bekerja atau dengan menjalankan usaha. Dalam menjalankan usahanya, sektor swasta baik perorangan maupun badan hukum banyak mengalami kendala, antara lain berupa kekurangan modal usaha yang berakibat proses dalam menjalankan usaha menjadi terganggu. Tanpa modal yang cukup, sulit kiranya dapat dijalankan dan dikembangkan usaha tersebut. Upaya untuk memenuhi kebutuhan modal usaha tersebut, dapat dilakukan melalui jasa perbankan maupun lembaga keuangan lainnya melalui pembiayaan perkreditan.

Perkreditan merupakan salah satu upaya bank dalam memperoleh pemasukan melalui bunga yang diterapkan masing-masing bank-bank swasta maupun pemerintah dalam menentukan sendiri prosedur dan syarat pemberian kredit yang harus dipenuhi oleh calon nasabah (debitur). Kegiatan perkreditan ini meliputi semua aspek ekonomi, baik di bidang produksi, distribusi, konsumsi, perdagangan, investasi maupun bidang jasa dalam bentuk uang tunai, barang dan

jasa. Dengan demikian, kegiatan perkreditan dapat dilakukan antar individu, individu dengan badan usaha atau antar badan usaha.

Pemberian kredit, kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur adalah merupakan faktor yang penting. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit dari bank oleh debitur, antara lain : jelasnya peruntukan kredit, adanya jaminan atau agunan dan lain-lain. Makna kepercayaan tersebut, adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu sesuai kesepakatan.<sup>1</sup> Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan penilaian kepada debitur dengan seksama terhadap *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (jaminan) dan *condition of economic* (prospek usaha dari debitur) dan ditambah dengan *personality* (kepribadian), *purpose* (tujuan), *prospect* (prospek), dan *payment* (pembayaran utang).<sup>2</sup>

Perkreditan diawali dengan pembuatan kesepakatan antara nasabah (debitur) dan bank (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian memenuhi segala hak dan kewajiban para pihak baik kreditur maupun debitur.

---

<sup>1</sup> Atik Indriyani, *Hukum Jaminan Benda-benda Selain Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta : PT. Semesta Asa Bersama, 2008), hal. 11.

<sup>2</sup> I Made Soewandi, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, (Yogyakarta : Yayasan Gloria, 2005), hal.11-12.

Perkreditan atau peminjaman uang, terdapat dua jenis perikatan ditinjau dari segi pemenuhan pembayaran kembali uang yang dipinjam. Pertama, transaksi kredit tanpa jaminan atau *unsecured transaction*. Kedua, transaksi kredit yang dilindungi jaminan atau *secured transaction*.<sup>3</sup> Dalam praktek, transaksi kredit tanpa jaminan biasanya diberikan kepada debitur yang jumlah nominalnya pinjamannya kurang dari Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), di sini bank harus memperhatikan faktor penting, yaitu keyakinan akan kemampuan debitur untuk melunasi utangnya yang diperjanjikan. Transaksi kredit yang dilindungi dengan jaminan biasanya diberikan dalam pemberian kredit melebihi jumlah nominal Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Hal ini tentu berkaitan dengan risiko yang mungkin saja terjadi apabila terdapat kegagalan dalam pelunasan utang oleh debitur. Untuk mengurangi risiko tersebut, bank tidak cukup hanya melihat dari kemampuan debitur dalam pelunasan piutangnya, tetapi diperlukan jaminan untuk mengamankan kepentingan kreditur apabila debitur cidera janji, maka diperlukan jaminan berupa jaminan pokok dan jaminan tambahan, meskipun bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.<sup>4</sup> Jaminan pokok yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang

---

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi di Bidang Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal.179.

<sup>4</sup>“Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Perusahaan Daerah”, (On-line), tersedia di: <http://www.indoskripsi/hukumperdata.htm>, (17 Juni 2009).

berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon.<sup>5</sup> Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon. Sementara itu, yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon.<sup>6</sup> Jenis jaminan tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur.<sup>7</sup> Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang meliputi gadai, hipotik, fidusia, resi gudang dan hak tanggungan.

Kehidupan perekonomian yang stabil dan menanjak para debitur selalu mampu menunaikan penyelesaian pembayaran kreditnya kepada pihak kreditur, tetapi lain halnya dalam keadaan kelesuan dunia perekonomian, seperti yang terjadi pada masa sekarang ini, timbul gejala bahwa pihak debitur tidak sanggup membayar hutangnya, hal ini dapat dikategorikan sebagai kredit macet. Debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi secara sukarela, maka kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Penyelesaian kredit macet diharapkan dapat lebih terfokus dan terarah, sehingga

---

<sup>5</sup> *Loc. Cit*

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> *Ibid.*

pencapaian hasil dapat optimal. Penyelesaian kredit macet tahap awal sebelum terjadinya eksekusi biasanya dilakukan melalui negosiasi antara kreditur dengan debitur untuk menghasilkan hasil yang terbaik, tetapi apabila hasil negosiasi memperoleh hasil kebuntuan, maka upaya terakhir yang dilakukan melalui litigasi, hal ini merupakan proses dalam mengeksekusi atau menjual barang yang dijadikan jaminan utang melalui penjualan lelang. Penjualan lelang ini dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri, Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan Balai Lelang, bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi melalui Balai Lelang Swasta.<sup>8</sup>

Parate eksekusi juga dimungkinkan dalam hal hipotik. Namun, ada perbedaan antara parate eksekusi dari hak tanggungan dan parate eksekusi dari hipotik. Pemegang Hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Dengan kata lain, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan<sup>9</sup>. Istilah Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) telah diubah menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) istilah tersebut berubah sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan

---

<sup>8</sup> | Made Soewandi, *Op.Cit.*, hal.19-20.

<sup>9</sup> Sjahdeni,Remy,ST, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Perbankan*, (Bandung : Alumni,1999), hal.47.

Nomor 40/PMK.06/2007. Berbeda dengan Pengadilan Negeri dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) yang dilahirkan berdasarkan Undang-Undang. Lahirnya balai lelang swasta bukanlah didasarkan pada Undang-Undang, sehingga dalam melaksanakan kewenangannya untuk melaksanakan penjualan lelang timbul penafsiran yang berbeda-beda dan pelaksanaan dalam kredit macet melalui balai lelang sering mengalami kendala.<sup>10</sup> Balai Lelang lahir melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 yo Nomor 339/KMK.01/2000 tentang Balai lelang dan terakhir melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang.

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 menyatakan "Balai Lelang merupakan Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan oleh swasta nasional, patungan swasta nasional dengan asing, atau patungan BUMN/BUMD dengan swasta nasional/asing yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha Balai Lelang". Dalam menjalankan usahanya sesuai dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 "Balai Lelang dapat memberikan jasa pralelang dan/atau untuk lelang yang diselenggarakan KP2LN atau KPKNL meliputi jenis lelang :

1. Non Eksekusi Wajib;

---

<sup>10</sup> I Made Soewandi, *Op.Cit.*, hal.19-20.



2. Eksekusi, termasuk atas barang yang dikuasai Negara.

Bertitik tolak dari uraian latar belakang penelitian tersebut di atas, sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan memilih judul : **"Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan"**.

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam penelitian ini akan dikemukakan dengan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan balai lelang swasta terhadap pelaksanaan lelang objek hak tanggungan ?
2. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang Objek Hak Tanggungan melalui balai lelang swasta ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui peranan balai lelang swasta terhadap pelaksanaan lelang objek hak tanggungan;
2. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang melalui balai lelang swasta.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu:

1. Secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang jaminan kredit dan lelang yang dilakukan balai lelang terhadap jaminan, sehingga memberikan pemahaman lebih tentang kewenangan daripada balai lelang swasta.
2. Secara praktis diharapkan dapat memberikan informasi bermanfaat pada masyarakat umum, khususnya pada pihak perbankan.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Pinjam-meminjam antara bank dengan nasabahnya diawali dengan pembuatan kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian utang-piutang. Perjanjian hutang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan, ada pula yang dibuat dengan akta notaris. Perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit, dimana dalam perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian memenuhi segala kewajibannya dengan baik, namun di dalam perjanjian kredit tersebut adakalanya

salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian sesuai dengan yang telah disepakati bersama.

Rumusan tentang perjanjian kredit tidak diatur menurut Undang-Undang Perbankan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tetapi pengertian perjanjian kredit tersirat dalam Pasal 1754 KUHPerdata mengenai perjanjian pinjam meminjam, yaitu :

”Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”<sup>11</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko. Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit, untuk menjamin kembali pengembalian prestasinya maka kreditur dapat meminta adanya jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur perorangan maupun badan hukum lainnya. Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang meliputi gadai, hipotik, fidusia, resi gudang dan hak tanggungan.

Tanah sebagai agunan dari debitur kepada kreditur, adanya lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yang disebut dengan hak tanggungan sebagai pengganti dari hipotik dan *credietverband*. Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut

---

<sup>11</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian Kredit*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal.125.

dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan dalam pelaksanaannya harus melalui banyak prosedur hukum yang dilakukan, misalnya dalam hal peralihan pembebanan hak atas tanah yang semula di tangan debitur, untuk kemudian dialihkan ke tangan kreditur sebagai akibat wanprestasinya debitur. Prosedur hukum ini mengambil peranan penting dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal demikian, maka PPAT membuat suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Dengan demikian, APHT berfungsi sebagai bukti tentang pemberian hak tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua melengkapi

dokumen perjanjian kredit (perjanjian pokok). Untuk memenuhi persyaratan lahirnya hak tanggungan, maka APHT tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan oleh PPAT sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang. Setelah didaftarkan dan dilakukan pemeriksaan di kantor pertanahan, maka terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai bukti lahirnya hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial.

Debitur yang cidera janji dan tidak sanggup membayar hutangnya hingga jatuh tempo, maka kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya dengan melakukan eksekusi terhadap barang yang dijaminan oleh debitur. Undang-Undang Hak Tanggungan menyediakan upaya hukumnya dalam melaksanakan parate eksekusi. Permasalahan mengenai debitur yang cidera janji diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur dua sistem pelaksanaan pemenuhan pelunasan utang yang diikat dalam perjanjian hak tanggungan, yaitu:

1. Eksekusi objek hak tanggungan.

Ketentuan ini merupakan prinsip pokok yang diatur Pasal 20 jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian, apabila debitur cedera janji, pemenuhan pembayaran hutang:

- a. Melalui parate eksekusi biasa berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan meminta fiat eksekusi kepada ketua PN, berdasarkan permintaan itu, Ketua PN melaksanakan penjualan lelang.
- b. Melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan penjelasan Pasal 6, apabila dalam APHT, pemberi Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang/pejabat lelang<sup>12</sup>. Dalam pelaksanaan penjualan yang dilakukan oleh pejabat lelang dapat dilakukan oleh balai lelang sebagaimana telah diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 tentang Balai Lelang. Namun demikian, sesuai lelangnya harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara (KLN).

---

<sup>12</sup> M.Yahya Harahap., *Op.Cit.*, hal.199.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan<sup>13</sup>.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>14</sup> Sebagai upaya untuk tercapainya tujuan dari pada penelitian ini, maka metode penelitian yang peneliti gunakan, yaitu :

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan *yuridis*, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan peranan Balai

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI Press, 1986), hal. 43.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian*, (Jakarta : UI Press, 1986), hlm. 6.

Lelang Swasta terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan. Sedangkan pendekatan *empiris*, digunakan untuk menganalisa hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Dengan demikian pendekatan *yuridis empiris* adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti, bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.<sup>15</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian *deskriptif analitis*. *Deskriptif* dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang khususnya lelang objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta. Sedangkan *analitis* adalah mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan data-data yang diperoleh baik dari segi teori maupun dari segi praktik yang kemudian akan dianalisis guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang masalah-masalah yang diteliti. Jadi penelitian *deskriptif analitis* adalah suatu metode penelitian untuk memperoleh gambaran

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 14.



mengenai keadaan, dengan cara memaparkan data yang diperoleh sebagaimana adanya, yang kemudian dianalisis dan menyusun beberapa kesimpulan.

### **3. Sumber dan Jenis Data**

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data primer dan sekunder. Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber dan responden melalui teknik wawancara langsung kepada obyek-obyek yang erat hubungannya dengan permasalahan dalam penelitian ini.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari sumber-sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan, baik berupa peraturan perundang-undangan, definisi dari para ahli hukum yang berhubungan dengan obyek penelitian sebagai landasan dalam penulisan yang bersifat teoritis. Data sekunder diperlukan untuk melengkapi data primer.

#### **4. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian adalah wilayah kerja Balai Lelang Swasta yang berkantor pusat di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta . jumlah balai lelang swasta yang ber operasi di Daerah Khusus Ibu kota Jakarta yaitu sebanyak 24 (dua puluh empat) kantor balai lelang swasta, Karena banyaknya kantor balai lelang swasta yang beroperasi di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka dalam penelitian ini dilakukan dengan sampel lokasi yang dipilih secara *purposive non random sampling*, yaitu wilayah Jakarta Pusat.

#### **5. Subyek dan Obyek Penelitian**

Subyek dalam penelitian ini, adalah pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yaitu meliputi :

- a. Pejabat Balai Lelang Swasta, dan;
- b. Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.;

Narasumber sekaligus sebagai responden yaitu : tiga Balai Lelang Swasta yang dipilih secara *non radom sampling*, yaitu cara pengambilan sampel di mana semua populasinya tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi anggota sampel dari tiga 24 (dua puluh empat) Kantor Balai Lelang Swasta. Sedangkan yang menjadi obyek permasalahan dalam penulisan ini adalah : peranan Kantor Balai Lelang Swasta terhadap pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang Swasta.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Soerjono Soekanto, pada penelitian hukum maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan atau terhadap masyarakat.<sup>16</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder, yaitu :

a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui pengamatan, wawancara. terhadap pihak balai lelang swasta. Di mana pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsung wawancara.

b. Data sekunder, yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi dan mendukung data primer . Data sekunder dapat diperoleh melalui dari bahan hukum primer, yaitu berupa Undang-Undang maupun peraturan perundang-undangan lainnya, yaitu :

1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hal. 52.

- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- 4) Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## **6. Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh melalui penelitian ini diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode analisis normatif kualitatif, normatif yaitu penelitian yang bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif, kemudian data dari hasil penelitian lapangan di inventarisasi dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu dalam penarikan kesimpulan tidak menggunakan rumus matematika melainkan tetap dalam bentuk kualitatif yang memiliki arti lebih kaya analisis data yang memberi pemaparan gambaran mengenai permasalahan yang diteliti dalam bentuk uraian.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain tinjauan umum tentang perjanjian kredit, hak tanggungan, dan juga tinjauan umum tentang lelang.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Membahas mengenai hasil penelitian, yaitu peranan balai lelang swasta terhadap pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan dan hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses penjualan objek hak tanggungan melalui balai lelang.

## **BAB IV : PENUTUP**

Merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pelaksanaan lelang melalui balai lelang swasta.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

##### 1. Definisi Perjanjian Kredit

Kredit merupakan istilah sudah biasa dipakai dalam kehidupan sehari-hari, terutama dalam bidang perbankan, yang setiap orang pada umumnya secara intuitif sudah memahami apa yang dimaksud. Tapi secara ilmiah, pengertian dari kredit masih sangat beragam. Perkataan “kredit” berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti kepercayaan. Kepercayaan merupakan unsur penting dalam memperoleh kredit artinya seseorang yang memperoleh kredit dari bank berarti “orang” tersebut dipercaya oleh bank selaku kreditor.<sup>17</sup>

Pasal 1 butir (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dirumuskan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Atik Indriyani, *Op.Cit.*, hal. 11.

<sup>18</sup> *Ibid.*

Dari pengertian tersebut di atas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor atas kredit yang diberikan kepadanya tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>19</sup>

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih. Pengertian dari perjanjian kredit sendiri tidak diatur menurut Undang-Undang Perbankan dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHperdata), tetapi pengertian perjanjian kredit tersirat dalam Pasal 1754 KUHPerdata mengenai perjanjian pinjam meminjam yaitu:

"Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula."<sup>20</sup>

Bank (kreditor) memiliki hubungan hukum dengan nasabah (debitor) dituangkan dalam suatu perjanjian kredit, yang merupakan perjanjian *konsensuil obligatoir*. Perjanjian *konsensuil* ini lahir dari

---

<sup>19</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT. Internusa, 1979), hal.1.

<sup>20</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hal.125.

kesepakatan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok sedangkan perjanjian jaminan bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya. Sehingga perjanjian kredit mempunyai fungsi yaitu :

- a. Sebagai perjanjian pokok;
- b. Sebagai alat bukti mengenai batasan hak antara kreditur dan debitur;
- c. Sebagai alat *monitoring*/pengawasan kredit.

## **2. Sifat-sifat umum perjanjian kredit<sup>21</sup>**

- a. Merupakan perjanjian pendahuluan

Sebelum uang atau objek dari perjanjian diserahkan, terlebih dahulu harus ada persesuaian kehendak antara pemberi dan penerima kredit yang disepakati dalam suatu perjanjian kredit, Jadi perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan sebelum diberikannya objek atau uang.

- b. Merupakan perjanjian bernama

Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan. Kalau dia diatur dalam Perundang-undangan disebut dengan perjanjian bernama, maka sebaliknya.

---

<sup>21</sup> Tinjauan Umum Kredit, (On-line), tersedia di: <http://pumkienz.multiply.com/reviews/item> (14 Juli 2009).



c. Merupakan perjanjian standar

Di mana bentuk dan isi dari perjanjian tersebut telah ditetapkan terlebih dahulu, sehingga pihak lawan dalam perjanjian hanya diminta untuk menyetujui apa-apa saja yang tercantum dalam perjanjian kredit tersebut.

### 3. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit

Berdasarkan pengertian kredit yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang, suatu pinjam-meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur berikut:<sup>22</sup>

a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh bank. Bank adalah pihak penyedia dana dengan menyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau *plafon* kredit. Sementara tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang dalam praktik perbankan, misalnya berupa pemberian (penerbitan) garansi bank dan penyediaan fasilitas dana untuk pembukaan *letter of credit (LC)*.

---

<sup>22</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit*, (Jakarta: PT. Rajawali, 2007), hal. 76-78.

- b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain

Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam dibuat oleh bank dengan pihak debitor yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit.

- c. Adanya kewajiban melunasi utang

Pinjam-meminjam uang adalah suatu utang bagi peminjam. Peminjam wajib melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pemberian kredit oleh bank kepada debitor adalah suatu pinjaman uang, dan debitor wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakatinya, yang biasanya terdapat dalam ketentuan perjanjian kredit. Dengan demikian, kredit perbankan bukan suatu bantuan dana bank yang diberikan secara cuma-cuma. Kredit perbankan adalah suatu utang yang harus dibayar kembali oleh debitor.

- d. Adanya jangka waktu tertentu

Pemberian kredit terkait dengan suatu jangka tertentu. Jangka waktu tersebut ditetapkan pada perjanjian kredit yang dibuat bank dengan debitor. Jangka waktu yang ditetapkan merupakan batas waktu kewajiban bank untuk menyediakan

dana pinjaman dan menunjukkan kesempatan dilunasinya kredit.

Berdasarkan jangka waktu tertentu yang ditetapkan atas pemberian kredit, maka kredit perbankan dapat dibedakan atas kredit jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.

Kredit jangka pendek adalah kredit yang mempunyai jangka waktu satu tahun atau di bawah satu tahun. Kredit jangka menengah adalah kredit yang mempunyai jangka waktu di atas 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun, dan kredit jangka panjang adalah kredit yang mempunyai jangka waktu di atas 3 (tiga) tahun. Jangka waktu suatu kredit ditetapkan berdasarkan kebijakan yang berlaku pada masing-masing bank dan mempertimbangkan tujuan penggunaan kredit serta kemampuan membayar dari calon debitur setelah dinilai kelayakannya. Berdasarkan pengertian kredit tentang jangka waktu tertentu tersebut dapat disimpulkan bahwa jangka waktu kredit harus ditetapkan secara tegas karena menyangkut hak dan kewajiban masing-masing pihak.

e. Adanya pemberian bunga kredit

Kedua belah pihak dalam perjanjian kredit leluasa untuk berjanji bahwa jumlah uang yang harus dikembalikan akan lebih banyak dari jumlah semula, karena dalam hal ini ada bunga kredit. Pasal 1765 KUHPerdara memperkenankan adanya

perjanjian pembayaran bunga secara tegas dicantumkan dalam perjanjian kreditnya, dan hal ini memang terjadi dalam praktek perbankan.<sup>23</sup> Terhadap suatu kredit sebagai salah satu bentuk pinjaman uang ditetapkan adanya pemberian bunga. Bank menetapkan suku bunga atas uang yang diberikannya. Suku bunga merupakan harga atas uang yang dipinjamkan dan disetujui bank kepada debitor. Namun, sering pula disebut sebagai balas jasa atas penggunaan uang bank oleh debitor. Sepanjang terhadap bunga kredit yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dilakukan pembayarannya oleh debitor, akan merupakan salah satu sumber pendapatan yang utama bagi bank.

Kredit memiliki unsur yaitu dua pihak yakni kreditor dan debitor, terdapat kepercayaan antara kreditor dan debitor karena kredit diberikan atas dasar kepercayaan, terdapat persetujuan diantara kedua belah pihak dimana pihak kreditor memberikan sejumlah pinjaman dan pihak debitor berjanji membayar dimana janji tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis ataupun berupa instrumen (*credit instrument*), terdapat penyerahan barang, jasa, atau uang dari kreditor kepada debitor, terdapat unsur waktu (*time element*), terdapat unsur resiko (*degree of risk*), terdapat unsur bunga sebagai kompensasi kepada kreditor.

---

<sup>23</sup> I Made Soewandi, *Op.Cit.*, hal. 24.

Kredit yang disetujui dan disepakati permohonannya wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, yang isinya sekurang-kurangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank;
- b. Memuat jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga, jaminan kredit, biaya administrasi dan tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan lainnya sebagaimana ditetapkan dalam persetujuan kredit.

Perjanjian kredit dapat dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta di bawah tangan dan perjanjian kredit yang dibuat dengan bentuk perjanjian baku. Dalam hal perjanjian kredit dibuat dengan akta notaris maka bank akan meminta notaris berpedoman kepada model perjanjian kredit dari bank tersebut. Perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis oleh debitur dan kreditur, maka dalam pembuatannya tentu mengacu kepada hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara, khususnya pada Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>24</sup> Sahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata adalah :

- a. Sepakat

Kedua belah pihak setuju mengenai hal-hal pokok dalam

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal.23.

perjanjian. Hal tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUHPerdota, yaitu tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Para pihak memberikan kesepakatannya secara bebas tanpa ada paksaan, kekhilafan, kekeliruan atau penipuan.

b. Cakap

Pihak yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada prinsipnya semua orang dianggap cakap untuk melakukan tindakan hukum. Orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUHPerdota adalah:

1) Orang yang belum dewasa

Pasal 1330 KUHPerdota, maksud belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu kawin.

2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Berdasarkan Pasal 433 KUHPerdota yaitu setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak atau gelap mata, pemboros.

3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-

perjanjian tertentu.<sup>25</sup> Akan tetapi mengenai yang terakhir ini sudah dicabut dengan adanya SEMA Nomor 3 Tahun 1963.

c. Suatu hal tertentu

Hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan sebagai obyek yang dimaksudkan dalam perjanjian harus ditentukan.

d. Suatu sebab yang halal

Pengertian kata “sebab” atau “*causa*” menunjuk pada isi perjanjian. Isi perjanjian harus tidak dilarang oleh atau tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

#### 4. Bentuk Perjanjian Kredit

Praktek perbankan mengenal 2 (dua) bentuk perjanjian kredit, yaitu:<sup>26</sup>

a. Perjanjian kredit secara di bawah tangan

Perjanjian kredit di bawah tangan sering disebut juga dengan istilah “*een onderteken*” adalah suatu tulisan atau perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak.

---

<sup>25</sup> Menurut Pasal 108 dan 110 KUHPerdara, seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan suatu tindakan hukum memerlukan bantuan atau ijin dari suaminya. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia menganggap Pasal 108 dan 110 KUHPerdara sudah tidak berlaku lagi. Apalagi dengan adanya Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, kedudukan hukum suami dan istri adalah sama.

<sup>26</sup> I Made Soewandi, *Op.Cit.*, hal.24.

b. Perjanjian kredit secara notaril

Perjanjian kredit secara notaril ini maksudnya adalah perjanjian kredit yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu. Dalam hal ini adalah notaris. Sebelum para pihak menandatangani perjanjian tersebut, maka notaris yang bersangkutan membacakan terlebih dahulu seluruh isi dari perjanjian kredit tersebut yang didampingi oleh 2 (dua) orang saksi.

Perjanjian kredit yang dibuat secara notariil ini dianggap sebagai akta otentik, yang memberikan bukti sempurna bagi kedua belah pihak dalam ahli warisnya dan sekaligus orang mendapat hak dari padanya (Pasal 1870 KUHperdata). Perjanjian ini mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu pembuktian formil, materiil dan bersifat mengikat.<sup>27</sup>

## 5. Isi Perjanjian Kredit dan Perjanjian Baku

Secara umum isi dari perjanjian kredit baik yang dibuat secara di bawah tangan, maupun yang dibuat secara notariil setidaknya harus memuat .<sup>28</sup>

- a. Para pihak atau subjek hukum;
- b. Jumlah dan bentuk kredit;
- c. Bunga, provisi dan biaya administrasi;

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 25.

<sup>28</sup> *Ibid.*



- d. Jangka waktu kredit;
- e. Barang jaminan dan asuransi;
- f. *Clausula representation, affirmative covenants, negative covenants*, dan *clausula evants of default*;
- g. Domisili hukum.

Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulanya sudah dibakukan, hanya beberapa hal yang belum dibakukan, misalnya : jenis fasilitas kredit, jumlah, batas waktu penarikan atau penggunaan fasilitas kredit, bunga dan provisi atau komisi, ketentuan pembayaran kembali dan agunan yang diserahkan kepada bank. Di dalam perjanjian baku terdapat:

- a. Klausula-klausula yang wajar;
- b. Klausula-klausula yang tidak wajar dan memberatkan pihak lainnya (berat sebelah), yang disebut juga *exemption clause* (klausula eksepsi) yang bertujuan untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Berbagai bentuk klausula eksepsi contohnya pembebasan sama sekali dari tanggung jawab yang harus dipikul apabila terjadi ingkar janji, pembatasan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut atau pembatasan waktu bagi orang yang dirugikan untuk dapat mengajukan gugatan atau ganti rugi.

c. Klausula *force majeure*

Pembebasan tanggung jawab atas tidak dipenuhinya sebagian atau seluruh kewajiban yang disebabkan karena terjadi kejadian-kejadian tertentu di luar kekuasaannya. Klausula tersebut bukan klausula eksepsi karena walaupun klausula tersebut tidak dicantumkan dalam perjanjian, yang bersangkutan tetap dibebaskan dari tanggung jawab karena Undang-undang yang menentukan demikian.

Perjanjian kredit semestinya tidak berat sebelah dan tidak boleh hanya melindungi kepentingan bank saja atau kepentingan debitor saja.

Berbeda dengan perjanjian-perjanjian baku pada umumnya, dalam perjanjian kredit bank harus diingat bahwa bank bukan hanya mewakili dirinya sebagai perusahaan bank saja tetapi juga mengemban kepentingan masyarakat, yaitu masyarakat penyimpan dan selaku bagian dari sistem moneter.

## 6. Masa Berakhirnya Perjanjian Kredit

Masa berakhirnya perjanjian kredit mengacu pada Pasal 1381 KUHPerdara dan berbagai praktek hukum lainnya yang timbul dalam hal pengakhiran perjanjian kredit. Hal ini dilakukan melalui:<sup>29</sup>

- a. Pembayaran;

---

<sup>29</sup> <http://pumkienz.multiply.com/reviews/item.>, *Loc. Cit.*

- b. Subrograsi (Pasal 1400 KUHPerdara) penggantian hak-hak kreditur oleh pihak ketiga yang membayar utang;
- c. Pembaruan utang/novasi (Pasal 1413 KUHPerdara);
- d. Perjumpaan utang/kompensasi (Pasal 1425 KUHPerdara).

## **B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 selanjutnya disebut UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Bahwa maksud dari Pasal 1 adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang dapat dibebani dengan hak tanggungan untuk pinjaman kredit pada Bank. Sedangkan yang dimaksud dengan pelunasan diutamakan pada kreditur tertentu, artinya kreditur tersebut mempunyai hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang terhadap jaminan yang dipegang kreditur tersebut. Artinya bilamana hasil penjualan jaminan tersebut

diutamakan untuk pelunasan kreditur yang mempunyai hak istimewa, kemudian bila masih ada sisanya dibayarkan pada kreditor-kreditor yang lain atau berdasarkan presentase hutangnya.

Dalam UUHT, telah diatur lembaga Hak Tanggungan Yang mempunyai ciri-ciri :<sup>30</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada;
- c. Memenuhi asas *spesialitas* dan *publisitas*, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaannya.

## 2. Objek Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan harus memenuhi 2 (dua) unsur pokok :<sup>31</sup>

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku, wajib didaftar di Kantor Pertanahan;
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan.

---

<sup>30</sup> Hasil Seminar, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti,1996), hal. 2.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal.3.

Berdasarkan UUHT, Pasal 4 menyebutkan bahwa obyek hak tanggungan meliputi:

- a. Hak atas tanah yang terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan;
- b. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud, Obyek Hak Tanggungan juga diletakkan pada Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan;
- c. Pembebanan hak tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah;
- d. Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- e. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) di atas tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh

pemilikinya, atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan Akta Otentik.

Hak tanggungan Pasal 51 UUPA menyangkut hak atas tanah dan diperluas juga atas bangunan dan karya, tetapi tidak untuk benda-benda lain seperti kapal terbang, helikopter ataupun kapal, yang tetap mempergunakan lembaga Hipotik. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 UUHT, maka dapat dicatat bahwa hak itu pertama wajib didaftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan dan bukan pada kantor lain seperti adanya Akta Camat ataupun Akta Kepala Desa dan sebagainya, dan kepada pihak yang berpiutang diberikan suatu kedudukan khusus untuk didahulukan (*preferen*), artinya didahulukan dari kreditor-kreditor lainnya yang *konkuren*. Kesemuanya itu tercatat bahwa atas tanah tersebut sebagai hak tanggungan pada suatu utang. Gunanya pendaftaran adalah sebagai ketentuan asas *publitas* artinya setiap orang dapat melihat bahwa atas sebidang tanah tersebut terikat suatu hak tanggungan untuk sejumlah tertentu.

Hak atas tanah yang terdaftar yang tidak dapat diikatkan dengan Hak Tanggungan, seperti Hak Pakai yang dimiliki oleh Pemerintah, Hak Pakai Perwakilan Negara Asing, Hak Pakai usaha-usaha sosial dan keagamaan, ataupun Hak Milik dari usaha-usaha keagamaan, ataupun Hak Pengelolaan tidak dapat dipindahtangankan. Hak-Hak tersebut tidak dapat dijadikan jaminan

hutang, termasuk juga dengan hak tanggungan. Seperti diketahui sebelumnya bahwa yang dapat diikat dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, termasuk juga Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik dan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Demikian pula Hak Pakai atas tanah Negara dan dari Hak Pengelolaan, ataupun Hak Pakai yang berasal dari perjanjian Hak Pakai di atas Hak Milik, tentunya selama dalam perjanjian tersebut ada ketentuan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dialihkan dan sebagaimana hak itu terdaftar di Kantor Pertanahan.

Hak Tanggungan dimulai dengan adanya APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dan agar hak tanggungan tersebut dapat dilaksanakan, maka hak tanggungan tersebut wajib didaftarkan dalam daftar umum pada Kantor Pertanahan. Dimungkinkan pula sesuatu hak atas tanah yang belum terdaftar, secara berbarengan dilaksanakan konversi, pendaftaran hak atas tanahnya dan kemudian dilaksanakan pengikatan hak tanggungannya. Tetapi tidak mungkin semua hak lain yang harus melalui suatu prosedur permohonan hak untuk mendapatkan suatu Surat Keputusan Pemberian hak sekaligus diikat hak tanggungan, karena hal ini tidak diatur oleh peraturan perundang-

undangan yang ada dan juga hal ini akan menimbulkan kekacauan dalam sistem pendaftaran hak dan pengikatan hak tanggungan.

Pasal 4 ayat (5) UUHT, bahwa apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan Akta Otentik. Hal ini sebagai konsekuensi dari pemisahan secara horizontal, maka jika tanah demikian pula dengan bangunan, tanaman, hasil karya dan benda-benda lain di atas tanah tersebut yang pemiliknya berbeda, maka kedua pemilik tersebut harus ikut mencantumkan tanda tangan pada Akta Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu, dalam pemilikan atas tanah dan tanaman, bangunan, hasil karya dan benda-benda lain di atas tanah harus juga ditandatangani atau dikuasakan oleh tunggalnya (maksudnya jika hak itu atas nama suami, maka isteri harus diikutsertakan, demikian pula sebaliknya).

Pasal 5 dari UUHT menyebutkan bahwa :

1. Suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang;



2. Apabila suatu obyek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan;
3. Peringkat hak tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UUHT, sebagai adaptasi dari hak hipotik dimungkinkan hak tanggungan pertama, kedua dan seterusnya, tentunya selama benda jaminan tersebut masih dapat menjamin kelak kalau ada kesulitan dalam pembayaran kembali. Biasanya dalam ketentuan mengenai Hipotik yang kita kenal, maka para pihak Kreditor hanya akan memberikan pinjaman tidak lebih besar 70% (tujuh puluh persen) dari yang dimungkinkan dari nilai tanah dan yang terdapat di atasnya ataupun masing-masing nya tanah atau yang terdapat di atasnya. Atas Pasal 5 ayat (2) UUHT juga merupakan adaptasi dari hak hipotik bahwa siapa yang menjadi pemegang Hak Pertama, kedua dan seterusnya atau peringkatnya masing-masing ditentukan menurut tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan tidak mungkin peringkat itu diperjanjikan. Lebih-lebih lagi jika pendaftarannya itu berbarengan maka siapa yang harus didahulukan dalam penentuan peringkat adalah berdasarkan

pendaftarannya, tetapi jika berbarengan seperti tersebut di atas, maka dilihat dari tanggal pembuatan APHT nya (yang dibuat di hadapan PPAT). Namun jika pihak yang bersangkutan sungguh pun lebih dahulu membuat akta hak tanggungannya tetapi lalai maka tentunya harus menanggung resikonya.

Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa :

“Apabila debitor cidera janji , maka pemegang Hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Dari pernyataan tersebut mengandung pengertian bahwa dalam hal pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek tanggungan tersebut dengan pelelangan umum, maka daripadanya berhak untuk mengambil pelunasan untuk dirinya sendiri. Manakala sudah dapat dilunasi secara utuh, maka sisa harga lelang tersebut dapat diserahkan kepada pemegang hak tanggungan yang kedua dan jika tidak ada pemegang peringkat yang kedua maka diserahkan kembali kepada pemegang hak atas tanah atau bangunan tersebut.

Berkaitan dengan obyek hak tanggungan, Pasal 7 UUHT juga menyebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada.

Dengan demikian, dengan terletaknya tanah tersebut atas hutang

dan di tangan siapapun tanah itu berada, maka memenuhi kriteria *droit de suite*. Konsekuensinya, pihak pembeli atas tanah tersebut tidak dapat menolak ketentuan bahwa hutang itu terikuit dengan tanahnya.

### **3. Subjek Hak Tanggungan**

a. Pemberi hak tanggungan, adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan [Pasal 8 ayat (1)]. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan pada Pasal 8 ayat (1) UUHT harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan [Pasal 8 ayat (2)]. Apa yang diuraikan dalam Pasal 8 ini hanya untuk mengingatkan terhadap para pihak yang akan melakukan suatu perjanjian dalam pengikatan hak tanggungan tersebut. Dalam penjelasan dari Pasal 8 disebutkan bahwa lazimnya pemberi hak tanggungan adalah pihak yang berutang atau debitor, namun tidaklah selalu demikian. Syarat untuk menjadi pemberi hak tanggungan adalah mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai obyek hak tanggungan, karena apabila debitor cidera janji akan mengakibatkan dijualnya obyek hak tanggungan untuk pelunasan utang yang dijamin. Demikian

pula karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan tersebut.

- b. Pemegang hak tanggungan, adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Subyek hukum yang menjadi pihak yang berpiutang dapat berupa lembaga keuangan bank, lembaga keuangan non bank, badan hukum lainnya ataupun juga perorangan. Kedudukan dari kreditor tersebut berbeda dengan kreditor lainnya, karena dia berkedudukan didahulukan (*preferen*) dalam pembayaran piutangnya dan kelak sisanya baru untuk pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya atau kalau tidak ada pemegang hak yang kedua maka sisanya terserah kepada para kreditor *konkuren*.

#### **4. Tata Cara Terjadinya Hak Tanggungan**

##### **a. Pemberian Hak Tanggungan**

Menurut UUHT, Pasal 10 ayat (1) menyebutkan bahwa :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Pasal 10 ayat (2) menyebutkan bahwa :

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

Sedangkan Pasal 10 ayat (3) UUHT menyebutkan bahwa:

“Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Pasal 10 tersebut secara jelas dapat kita lihat bahwa untuk pengikatan hak tanggungan tersebut harus dengan jelas tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut untuk melaksanakan suatu perjanjian utang piutang ataupun atas suatu piutang yang sudah ada sebagai jaminan pemenuhan pembayaran utang piutang tersebut. Sekali lagi ditegaskan bahwa pembuatan hak tanggungan tersebut dengan suatu Akta PPAT yang dibuat di hadapan seorang PPAT dengan memenuhi segala persyaratan pembuatan akta PPAT tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 44 PP Nomor 24 Tahun 1997. Dari penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa sifat *accessoir* dari hak tanggungan, maka pemberiannya haruslah merupakan ”ikutan“ dari perjanjian lain, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya atau perjanjian kredit. Perjanjian kredit

dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT, bahwa apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa dengan terlaksananya konversi, maka kemudian konsekuensinya adalah dengan terbitnya sertifikat, kemudian setelah itu dapat sekaligus diikat dengan hak tanggungan sebagaimana yang sudah diperjanjikan. Hal ini semakin jelas akan membawa dampak positif yaitu mendorong rakyat untuk mensertifikatkan tanahnya dengan tidak perlu menunggu lebih dahulu pembuatan sertifikat hak atas tanahnya dan kemudian pengikatan hak tanggunggannya.

Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan sekurang-kurangnya memuat :

1) Identitas pihak pemberi dan penerima hak tanggungan

Identitas tersebut meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan, dan pekerjaan.

2) Data perjanjian pokok yang dijamin hak tanggungan, yaitu

mengenai macam perjanjian dan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

3) Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan

Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia cukup dilakukan dengan mengidentifikasi benda tersebut, dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya.

4) Nilai penjaminan

5) Nilai benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan

Hal ini berkaitan dengan asas spesialisitas dari hak tanggungan. Apabila lalai dalam pencantuman kewajiban tersebut, maka akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Pasal 11 ayat (2) UUHT juga menyebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu

dari pemegang hak tanggungan;

- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- 5) Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji;
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
- 7) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- 8) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh



- seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 9) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan;
- 10) janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;
- 11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT.

Janji-janji yang dicantumkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun janji-janji yang memberi wewenang kepada pemberi hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, apabila debitur cidera janji dan janji pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diluar ketentuan Pasal 20 ayat (1), (2), dan (3) batal demi hukum.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hal. 6.

Pasal 12 UUHT menyebutkan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Penjelasan Undang-undang disebutkan bahwa ketentuan Pasal 12 ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Tentunya jaminan ini diberikan untuk mencegah praktek-praktek dalam perbuatan-perbuatan rentenier untuk mengaku tanah atau bangunan tersebut setelah beberapa tahun mereka meminjamkan uang dan pembayarannya tidak sempurna sehingga dari bunga yang berkembang menjadikan jumlah utang tersebut membengkak sehingga mencapai harga tanah/ bangunan tersebut.

**b. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pasal 13 UUHT menyebutkan tentang Pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- 1) Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT

wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;

- 3) Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas, dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- 4) Tanggal buku-tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) di atas adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara Lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya;
- 5) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) di atas.

Pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan adalah sebagai salah satu perwujudan asas *publitas*. Oleh karena itu, pendaftarannya merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melaksanakan ketentuan dalam Pasal 13 ayat (2)

UUHT karena jabatannya. Sanksi untuk pelanggarannya akan ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan yang mengatur jabatan Pembuat Akta Tanah. Disamping itu perlu dijelaskan bahwa biaya pendaftaran hak tanggungan pada umumnya kewajiban dari yang berpiutang walaupun kelak oleh pihak kreditor dibayarkan lebih dahulu dan dijumlahkan pada jumlah utang debitor. Pendaftaran hak tanggungan, yaitu pada hari ketujuh dihitung dari diterimanya surat-surat pendaftaran secara lengkap (artinya segala kewajiban dan lampiran yang ditentukan maupun akta tanggungan dan sertifikat tanahnya serta kewajiban pembayaran biaya balik nama). UUHT menegaskan demikian dengan tujuan untuk mengantisipasi terhadap kemungkinan berlarut-larutnya pendaftaran tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Pasal 14 ayat (1) UUHT juga mengatakan bahwa setelah terdaftarnya hak tanggungan, maka sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 14 ayat (2) UUHT juga mengatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Sebagaimana dimaksud memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan dicantumkannya irah-irah tersebut pada Sertipikat Hak Tanggungan, maka

berakhirlah keragu-raguan yang selama ini terjadi yaitu apakah pada akta hak tanggungan ataukah pada Sertipikat Hak Tanggungan diletakkan irah-irah tersebut. Eksekusi terhadap hal ini harus terlebih dahulu dimintakan fiat eksekusi pada Ketua Pengadilan Negeri setempat. Eksekusi tersebut dilaksanakan dengan perantaraan Kantor Lelang Kabupaten/Kota setempat. Kemudian Pasal 14 ayat (3) UUHT juga menyebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) UUHT 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. Sehingga apabila debitor cidera janji, maka siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuasaan hukum yang pasti, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga “parate eksekusi” melalui perantaraan Kantor Lelang setempat. Pasal 14 ayat (4) UUHT juga mengatakan bahwa kecuali diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. [Pasal 14 ayat (5) UUHT].

Pasal 15 UUHT menyatakan sebagai berikut ini :

- 1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
  - b) Tidak memuat kuasa substitusi;
  - c) Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
- 2) Surat Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (4) UUHT.
- 3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- 4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan

pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (4) UUHT tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) atau Pasal 15 ayat (4) UUHT, atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (5) batal demi hukum.

Penjelasan dari Undang-Undang mengenai Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut di atas menyebutkan bahwa pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan betul-betul tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, maka surat kuasa itu harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam ayat (1) tersebut di atas. Tidak terpenuhinya syarat ini

mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal dengan sendirinya. Demikian pula atas Pasal 15 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (3) UUHT dijelaskan bahwa setelah lewat batas waktu satu bulan yang ditetapkan dalam ayat ini, surat kuasa itu batal demi hukum. Pada Pasal 15 ayat (4) UUHT, diberikan batas waktu yang lebih panjang tiga bulan jika dilakukan pendaftaran hak atas tanahnya (konversi) bersamaan dengan pembebanan hak tanggungannya. Pada Pasal 15 ayat (5) UUHT dijelaskan lagi bahwa batas waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dalam rangka pelaksanaan pembangunan, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, dan kredit lainnya yang sejenis, ketentuan pada Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (4) UUHT tidak berlaku.

**c. Beralihnya Hak Tanggungan**

Pembahasan mengenai beralihnya hak tanggungan dapat dilihat pada Pasal 16 UUHT, yang menyebutkan bahwa:

- 1) Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru;



- 2) Beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat (1) UUHT di atas, wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan;
- 3) Pendaftaran beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat (2) UUHT dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah hak tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- 4) Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat (3) UUHT adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya;
- 5) Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 16 ayat (4) UUHT.

Beralihnya hak tanggungan tersebut baik kreditornya ataupun debitornya tentunya dengan dilaksanakan pendaftaran tentang perubahan tersebut di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut baru berlaku bagi pihak ketiga pada pencatatan

perubahan tersebut di Kantor Pertanahan setempat dan tanggal tersebut dianggap maksimal (tentunya jika semua persyaratan telah dipenuhi) tujuh hari setelah pelaporan di Kantor Pertanahan, dengan catatan bahwa jika hari ketujuh itu hari besar, maka dihitung hari kerja berikutnya. Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) UUHT, maka bukti *cessie*, *subrogasi*, pewarisan, dan lain-lain sebab dapat dipakai untuk balik nama di Kantor Pertanahan dan tidak perlu dengan suatu akta tanah (akta PPAT) tertentu. Penjelasan Undang-Undang ini menyatakan karena beralihnya hak tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, maka hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, pencatatan beralihnya hak tanggungan itu cukup dilakukan berdasarkan akta yang membukukan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

Berdasarkan Pasal 17 UUHT, bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah hak tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penjelasan yang dapat diberikan berdasarkan pasal ini adalah

sebagaimana diketahui bahwa dalam sistem dari pendaftaran tanah tersebut pemerintah menetapkan formulir baku yang dicetak oleh Peruri dan dijual hanya kepada PPAT yang terdaftar melalui Kantor Pos. Dengan demikian, formulir baku tentang hak tanggungan itu akan diterbitkan oleh pemerintah. Diketahui bahwa formulir baku yang sudah ada adalah Hak Hipotik dan Hak Creditverband. Sebagaimana juga ditetapkan dengan edaran dari Direktorat Jenderal (Dirjen) Agraria, formulir baku tersebut bukanlah harga mati, artinya para pihak dapat saja merubah seluruh pasal-pasal dari Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dan membuat akta baru asal saja Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut tetap dilampirkan dan pada lembaran tambahan tersebut diberikan nomor seri yang tercantum dalam akta tersebut.

**d. Hapusnya Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 18 UUHT, maka hak tanggungan dapat hapus karena hal- hal sebagai berikut :

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- 2) Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut

oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

- 3) Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUHT;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Penjelasan Undang-Undang dinyatakan bahwa sesuai dengan sifat *accessoir* pada adanya utang yang dijamin, apabila utang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya. Apabila ini terjadi, maka kedudukannya sebagai kreditor *preferen* berubah menjadi kreditor *konkuren*.

#### **e. Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi jaminan hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji dapat dilakukan atas dasar Pasal 20 ayat (1) UUHT dapat dilaksanakan dengan cara :<sup>33</sup>

- 1) Berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertipikat Jaminan Hak Tanggungan (langsung dapat dilakukan tanpa melalui pengadilan) sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT;
- 2) Penjualan obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima hak tanggungan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 UUHT;
- 3) Penjualan obyek jaminan hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan yang pelaksanaannya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

---

<sup>33</sup> | Made Soewandi, *Op.Cit.*, hal.20-21.

## C. Tinjauan Umum Tentang Lelang

### 1. Tinjauan Hukum Lelang

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin *auction* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Indonesia mengenal lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya vendu reglement Stbl.1908 Nomor 189 dan vendu instruct Stbl.1908 Nomor 190. Peraturan-peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga sekarang dan menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia.

Peraturan Lelang atau Vendu Reglement (Peraturan penjualan di muka umum di Indonesia), Ordonansi 28 Pebruari 1908 St.08 – 189 yang mulai berlaku 1 April 1908 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan penjualan di muka umum atau yang biasanya disebut dengan lelang adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 115.

Kebijakan ini disempurnakan lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002, sebagaimana diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 450/KMK.01/2002, kemudian keputusan ini diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pada Pasal 1 angka 1 pengertian lelang menyatakan :

“Lelang adalah Penjualan barang 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.”

Demikian pengertian umum lelang, yakni penjualan terbuka untuk umum dan biasa disebut penjualan umum :<sup>35</sup>

- a. Dengan penawaran harga secara lisan dan tertulis.
- b. Dengan tujuan untuk mencapai harga tertinggi

## **2. Tinjauan Klasifikasi Lelang**

Pasal 1 angka (4), (5) dan (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006, mengklasifikasi lelang menjadi :<sup>36</sup>

- a. Lelang Eksekusi

Jenis lelang ini merupakan lelang melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal.116.

<sup>36</sup> *Ibid.*

Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Acara Hukum Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.

b. Lelang Non Eksekusi

Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik Negara atau daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.

c. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.



### 3. Tinjauan Fungsi Lelang

Lelang sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan. Siapapun dapat memanfaatkan jasa lelang untuk menjualkan barang-barang secara lelang. Lelang mempunyai 2 (dua) fungsi yakni :<sup>37</sup>

a. Fungsi privat

Fungsi privat lelang terletak pada hakekat lelang ditinjau dari sisi perdagangan.

b. Fungsi publik terdiri dari:

Mengamankan asset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan asset tersebut. Pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan *law enforcement* yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum.

### 4. Keuntungan dari Lelang

Penjualan barang secara lelang dirasakan sebagai alternatif yang tepat, karena penjualan barang jaminan melalui lelang mempunyai beberapa keuntungan, yaitu:<sup>38</sup>

a. Adil, karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga langsung dapat dikontrol oleh masyarakat;

b. Aman, karena lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang

---

<sup>37</sup> Mengenal lelang, (online), tersedia di: <http://suardanaketutputu.blogspot.com.html> (25 Juli 2009).

<sup>38</sup> *Ibid.*

sebagai pejabat umum yang ditunjuk untuk itu dan diangkat oleh Pemerintah;

- c. Cepat, karena adanya pengumuman lelang terlebih dahulu lewat surat khabar dan pembayaran lelang dilakukan secara tunai;
- d. Harga wajar, tercermin adanya sistem penawaran yang bersaing dan transparan;
- e. Memberikan kepastian hukum, karena terhadap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang yang merupakan akta otentik.

## **5. Kantor Lelang**

Menurut Pasal 1 angka (10), (11) dan (12) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 yang dimaksud Kantor Lelang adalah :

- a. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN);
- b. Kedudukannya berada dalam lingkungan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang, Negara (DJPLN) atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II;
- c. Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang jasa lelang berdasarkan ijin dari Menteri.

Dengan demikian, Kantor Lelang berada di bawah Departemen keuangan dan ditempatkan di lingkungan DJPLN. Kepada instansi

inilah Ketua Pengadilan Negeri meminta bantuan lelang eksekusi.<sup>39</sup>

Sementara balai lelang kedudukannya di bawah DJPLN.

## 6. Pejabat Lelang

Pejabat Lelang menurut Pasal 1 butir (13) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 adalah:

- a. Orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan;
- b. Kewenangan yang diberikan kepadanya untuk melaksanakan penjualan secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Klasifikasi Pejabat Lelang berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006, Pejabat Lelang dibedakan dalam 2 (dua) tingkat, yaitu:

- a. Pejabat Lelang Kelas I (Kls I)  
berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang.
- b. Pejabat Lelang kelas II (Kls II)

Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di Kantor Pejabat Lelang kelas II dan hanya berwenang melaksanakan lelang berdasarkan permintaan Balai Lelang atas jenis Lelang Non Eksekusi Sukarela, lelang aset BUMN/D berbentuk Persero dan lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999. Jika dihubungkan dengan Bab II Keputusan Direktorat Jenderal Piutang Dan Lelang

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hal.117 .

Negara Nomor 36 PL/2002. Tugas yang dilakukan oleh pejabat lelang yaitu :<sup>40</sup>

a. Bertugas melakukan persiapan lelang. Hal ini ditegaskan pada Bab II Pasal 6 dan 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006. Selanjutnya apa yang harus dilakukan Pejabat Lelang dalam melaksanakan tugas persiapan lelang, diatur pada Pasal 6 Peraturan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 36/PL/2002 yang terdiri dari:

- 1) Meminta dan menerima dokumen persyaratan lelang yang berkaitan dengan objek lelang;
- 2) Meneliti kelengkapan dan kebenaran formil dokumen persyaratan lengkap;
- 3) Memberikan informasi lelang kepada pengguna jasa lelang tata cara penawaran lelang, antara lain :
  - a) Uang jaminan;
  - b) Pelunasan uang hasil lelang;
  - c) Bea lelang dan pungutan lain sesuai peraturan perundang-undangan;
  - d) Objek lelang;
- 4) Membuat kepala risalah lelang
- 5) Mempersiapkan bagian badan kaki risalah lelang

b. Bertugas Melaksanakan Lelang

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal.120-121.

Mengenai tugas pelaksanaan lelang, menurut Pasal 6 Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 36/PL/2002, Pejabat Lelang berfungsi melakukan:

- 1) Membaca bagian Kepala risalah lelang;
- 2) Memimpin pelaksanaan lelang agar berjalan tertib, aman, dan lancar;
- 3) Mengatur ketepatan waktu;
- 4) Bersikap tegas, komunikatif, dan berwibawa;
- 5) Menyelesaikan persengketaan secara adil dan bijaksana;
- 6) Menghentikan pelaksanaan lelang untuk sementara waktu apabila terjadi ketidaktertiban atau ketidakamanan dalam pelaksanaan lelang; mengesahkan pembelian lelang;
- 7) Membuat bagian badan risalah lelang.

c. Melakukan kegiatan setelah lelang

Pada pasal yang sama Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara tersebut, juga diatur fungsi yang harus dilakukan Pejabat Lelang setelah lelang selesai:

- 1) Membuat bagian kaki risalah lelang;
- 2) Menutup dan menandatangani risalah lelang;
- 3) Pejabat Lelang kelas I menyetor uang hasil lelang yang diterima dari pembeli ke bendaharawan penerima/rekening Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara;
- 4) Pejabat Lelang kelas II yang berkedudukan di Kantor

Pejabat Lelang kelas II menyetor Bea Lelang, uang miskin dan Pph (apabila ada) ke kas negara serta hasil bersih lelang ke kas negara/penjual;

5) Pejabat Lelang kelas II yang berkedudukan di balai lelang menyetor biaya administrasi dan pajak penghasilan (apabila ada) ke kas negara serta hasil bersih lelang ke pemilik barang.

## **7. Syarat Lelang**

Pasal 2, 3 dan 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 jo. Pasal 6 Keputusan. Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 menentukan syarat lelang. Akan tetapi, perlu diperingatkan perbedaan antara permohonan lelang dengan syarat lelang. Antara keduanya tidak boleh dikacaukan. Syarat permohonan lelang adalah syarat yang diajukan kepada Kantor Lelang. Sebaliknya syarat lelang adalah asas atau patokan yang harus ditegakkan Pejabat Lelang pada pelaksanaan lelang. mengenai syarat lelang terdiri dari syarat umum dan syarat khusus.<sup>41</sup>

### **a. Syarat Umum**

Syarat-syarat umum lelang merupakan syarat yang berlaku dalam setiap pelaksanaan lelang. Yang termasuk syarat umum adalah :

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal.134-135.

- 1) Dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang atau ditutup dan disahkan oleh Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- 2) Terbuka untuk umum yang dihadiri oleh :
  - a) Penjual;
  - b) 1 (satu) orang peserta atau lebih.
- 3) Pengumuman lelang;
- 4) Harga lelang dibayar secara tunai selambat-lambatnya 1 (satu) hari setelah pelaksanaan lelang.

Syarat Tambahan Pasal 8 Keputusan Menteri Keuangan jo. Pasal 6 ayat (2) Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara memberi hak kepada penjual menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat tambahan, yaitu:

- 1) Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwidjzing*);
- 2) Jangka waktu bagi calon pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang;
- 3) Jangka waktu pembayaran harga lelang;
- 4) Jangka waktu pengambilan penyerahan barang oleh pembeli.

Syarat tambahan yang dapat ditentukan penjual menurut Pasal 8 ayat (1) Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan

Lelang Negara antara lain:<sup>42</sup>

1) Diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Lelang

Jadi, syarat khusus itu harus dibuat secara tertulis oleh penjual dan diajukan kepada Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

2) Mendapat persetujuan Kepala Kantor Lelang

Tidak dengan sendirinya syarat yang diajukan penjual sah dan berlaku tetapi harus lebih dahulu mendapat persetujuan (*approval*) dari Kepala Kantor Lelang, dengan demikian Kepala Kantor Lelang berwenang untuk menolak atau menyetujuinya dan dimuat dalam bagian kepala risalah lelang serta dibacakan di hadapan peserta lelang.

## 8. Dokumen yang Diperlukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Dokumen lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu :<sup>43</sup>

- a. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- b. Salinan/fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (APHT);
- c. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa Peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor;

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal.131.



- d. Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana;
- e. Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak.

Kepala Kantor Lelang wajib meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) menurut Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 Pasal 7 Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, pada tahap persiapan.<sup>44</sup>

- a. Setiap pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan, harus dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat;
- b. Sehubungan dengan itu, Kepala Kantor Lelang wajib meminta SKT tersebut dari Kantor Pertanahan setempat apabila objek yang akan dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;
- c. Permintaan SKT dimaksud harus dilakukan Kepala Kantor Lelang selambat-lambatnya tujuh hari sebelum pelaksanaan lelang.

Tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat.<sup>45</sup>

- a. Kepala Kantor Lelang mensyaratkan kepada penjual meminta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang berisi keterangan status kepemilikannya;
- b. Berdasarkan Surat Keterangan tersebut, Kepala Kantor Lelang meminta SKT ke Kantor Pertanahan tersebut.

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal.135.

<sup>45</sup> *Ibid.*

Apabila tidak ada SKT, maka Menurut Pasal 9 Peraturan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002, apabila Kantor Lelang menghadapi masalah yang seperti itu, tindakan yang dapat dilakukannya :

- a. Selama tidak ada SKT dan Kantor Pertanahan, Kantor Lelang tidak dapat melaksanakan lelang atas objek yang bersangkutan; atau
- b. Menunda (*suspend*) pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan apabila terdapat perubahan data pada SKT dengan data pada sertifikat hak atau data pada putusan atau penetapan Pengadilan Negeri/PUPN/ Pajak atas tanah yang akan dilelang.

Jika terdapat perbedaan data dan penegasan dari Kantor Pertanahan, penjelasan tentang itu diumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang.

## 9. **Tempat Lelang**<sup>46</sup>

- a. Prinsip lelang dilaksanakan di tempat barang berada

Sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 jo. Pasal 4 Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 pada prinsipnya lelang dilaksanakan dalam wilayah kerja KP2LN atau KPKNL tempat barang berada. Dengan demikian,

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal.133.

permohonan lelang harus diajukan kepada Kepala Kantor Lelang tempat di mana barang yang hendak dilelang berada atau terletak. Tempat pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KP2LN atau Pejabat Lelang Kelas II.

b. Dapat dilaksanakan di luar tempat barang berada

Lelang dapat juga dilaksanakan di luar wilayah kerja KPKNL tempat di mana barang berada, dengan syarat mendapat persetujuan dari :

- 1) DJPLN untuk barang-barang yang berada dalam wilayah antar-Kanwil DJPLN;
- 2) Kepala Kanwil DJPLN setempat untuk barang-barang yang berada di wilayah Kantor Wilayah DJPLN setempat.

Apabila lelang dilaksanakan di luar wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang berada, Pasal 5 Keputusan DJPLN menggariskan acuan:<sup>47</sup>

- 1) Kantor Lelang yang melaksanakan lelang membukukan hasil lelangnya, namun tidak mempengaruhi pencapaian target.
- 2) Kantor Lelang pelaksana membuat laporan kepada Kantor Lelang setempat.

---

<sup>47</sup> Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 133.

## **10. Penundaan dan Pembatalan Lelang**

Patokan pertama yang harus ditegakkan, penundaan atau pembatalan menurut Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 adalah:

- a. Hanya terbatas pada lelang yang akan dilaksanakan;
- b. Hanya dapat diterapkan terhadap lelang yang belum dilaksanakan.

Meskipun boleh menunda atau membatalkan lelang yang akan dilaksanakan, hal itu digantungkan pada faktor tertentu, yaitu :

- a. Atas permintaan pengadilan;
- b. Atas permintaan penjual.

Penundaan atau pembatalan oleh kantor lelang dan dokumen persyaratan tidak memenuhi syarat.

## **11. Pengumuman Lelang**

Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 pada prinsipnya pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di tempat barang berada yang akan dilelang. Dalam hal tidak ada surat kabar harian pengumuman lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di tempat yang terdekat atau di ibukota provinsi yang bersangkutan dan beredar di wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dijual.

Menurut Pasal 21 Keputusan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 cara pengumuman lelang untuk barang tidak bergerak, adalah:

a. Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Pengumuman dilakukan dua kali berselang 15 (lima belas) hari;
- 2) Pengumuman pertama diperkenankan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan dapat ditambah melalui media elektronik, namun demikian apabila dikehendaki oleh penjual pengumuman pertama dapat dilakukan dengan surat kabar harian; dan
- 3) Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan berselang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

b. Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian berselang 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali untuk benda yang lekas rusak atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan benda tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari tetapi tidak boleh kurang

dari 2 (dua) hari kerja, dan khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

- c. Pengumuman lelang untuk lelang non eksekusi terhadap barang bergerak dan/atau tidak bergerak yang harga limit keseluruhannya tidak lebih dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dalam satu kali lelang, dapat dilakukan 1 (satu) kali melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau melalui media elektronik, berselang 5 (lima) hari sebelum pelaksanaan lelang.

## **12. Pelaksanaan Lelang**

Pelaksanaan lelang diatur dalam Bab III Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 Pasal 29-50, sebagaimana dengan ketentuan yang dimaksud, langkah-langkah yang ditempuh dalam pelaksanaan lelang adalah :

- a. Pada setiap pelaksanaan lelang, penjual wajib menetapkan harga limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan Lelang Non Eksekusi Sukarela barang bergerak, Penjual/Pemilik Barang dapat tidak mensyaratkan adanya harga limit;
- b. Dalam Pelaksanaan Lelang, Pejabat lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJPLN atau dari luar DJPLN.

- c. Selanjutnya dilakukan penawaran lelang yang dapat dilakukan dan/atau tidak langsung dengan cara:
- 1) Lisan, semakin meningkat atau menurun;
  - 2) Tertulis;
  - 3) Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi sebelum mencapai Harga Limit.
- d. Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang, sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan, Kecuali Pelaksanaan lelang yang ditahan atau tidak ada penawaran tidak dikenakan Bea Lelang.
- e. Pembayaran dan Penyetoran Harga Lelang
- Pembayaran harga lelang dilakukan secara tunai/cash atau cek/giro paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembeli yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pemenang lelang tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan. Penyetoran Hasil Bersih Lelang kepada Penjual, paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendaharawan Penerima KP2LN atau KPKNL
- f. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang Lelang
- Atas permintaan pembeli, Pejabat Lelang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang

kepada pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya, dalam hal Penjual/Pemilik Barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan. Dalam hal Penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang, atas permintaan Pembeli, Penjual/Pemilik barang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan bukti pelunasan kewajibannya

- g. Terhadap setiap pelaksanaan lelang Pejabat Lelang membuat risalah lelang.

Hal-hal penting sebagaimana dalam risalah lelang, yaitu:

- 1) Adanya atau tidak adanya bantahan atas pembayaran harga Lelang;
- 2) Adanya pembeli ;
- 3) Adanya pemberian duplikat kutipan risalah lelang sebagai pengganti asli kutipan risalah lelang yang hilang atau rusak;
- 4) Adanya pemberian grosse risalah lelang atas permintaan pembeli;
- 5) Adanya pembatalan risalah lelang berdasarkan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap;
- 6) Hal-hal lain yang akan ditetapkan kemudian oleh Direktur Jenderal.



### 13. Sejarah Balai Lelang

Pada tanggal 25 Januari 1996 Departemen Keuangan telah menggulirkan kebijakan deregulasi lelang melalui Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/ 1996 tentang Balai Lelang yang kemudian dijabarkan dalam Keputusan Kepala BUPLN No.Kep.01/PN/1996 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Balai Lelang.<sup>48</sup>

Dalam kebijakan tersebut disebutkan bahwa sektor swasta diberi peluang untuk berusaha di bidang lelang dengan mendirikan balai lelang.

Kebijakan ini disempurnakan dengan deregulasi lelang kedua yakni melalui Surat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 299/KMK.01/1997, tanggal 04 Juli 1997 tentang Balai Lelang, yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Kepala BUPLN No. Kep-11/PN/1997, tanggal 08 Juli 1997 dengan beberapa penegasan antara lain bahwa jasa lelang adalah jasa keuangan, ijin pendirian balai lelang dapat diberikan kepada swasta nasional maupun asing dan patungan.<sup>49</sup>

Permohonan izin operasional balai lelang diajukan oleh direksi atau pengurus untuk badan hukum atau pemilik untuk usaha perorangan.

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal.28 .

<sup>49</sup> *Ibid.*

Permohonan yang dimaksud diajukan secara tertulis kepada Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagaimana diuraikan dalam Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor 44/PN/2000, tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang antara lain sebagai berikut :

- a. Akta pendirian balai lelang yang dibuat dihadapan Notaris dan telah disahkan oleh instansi yang berwenang;
- b. Modal disetor sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar);
- c. Proposal pendirian balai lelang yang memuat antara lain ruang lingkup kegiatan balai lelang, struktur organisasi atau personil termasuk pejabat lelang, tenaga penilai, tenaga hukum, pemandu lelang dan rencana kegiatan lelang selama 1 (satu) tahun;
- d. Neraca awal yang dibuat oleh akuntan publik dilengkapi dengan bukti-bukti pendukung seperti rekening Koran;
- e. Menyediakan fasilitas kantor, fasilitas lokasi atau tempat untuk memonitor pelaksanaan lelang melalui internet, fasilitas atau tempat penyimpanan barang, kecuali balai lelang yang kegiatan usahanya hanya untuk barang tidak bergerak;
- f. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- g. Surat keterangan domisili kantor balai lelang dari kelurahan setempat;

- h. Rekening bulan berjalan;
- i. Mempunyai atau menyediakan tenaga pejabat lelang, tenaga penilai, tenaga hukum (*legal officer*) dengan syarat-syarat apabila sebagai pejabat lelang maka yang bersangkutan dilengkapi dengan sertifikat pejabat lelang sebagai anggota profesi. Apabila sebagai tenaga penilai, maka yang bersangkutan dilengkapi dengan sertifikat anggota profesi penilai. Tenaga hukum dilengkapi dengan ijazah sarjana hukum.

Kebijakan ini disempurnakan lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 399/KMK.01/ 2000, tanggal 18 Agustus 2000. Kemudian Keputusan ini diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 509/KMK.01/2000, tanggal 30 Nopember 2000, yang ditindak lanjuti oleh Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor 44/PN/2000 tentang petunjuk teknis Balai Lelang.<sup>50</sup> Terakhir keputusan ini diubah dengan 40/PMK.07/2006.

Lelang yang dilaksanakan melalui balai lelang harus tetap dilakukan dihadapan pejabat dari Kantor Lelang Negara

---

<sup>50</sup> *Ibid.*, hal.30.

yang sekarang bernama Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).<sup>51</sup> atau KPKNL

Balai lelang pada dasarnya dapat menjual barang bergerak maupun barang tidak bergerak termasuk antara lain barang seni, barang antik, kendaraan bermotor, hasil industri, hasil pertanian, barang tidak bergerak yakni tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya<sup>52</sup>

Deregulasi lelang ini telah memberi kesempatan kepada dunia usaha untuk mendirikan balai lelang dalam bentuk perseroan terbatas atau koperasi yang kegiatan usahanya menyelenggarakan lelang barang-barang milik perseroan, masyarakat dan dunia usaha, termasuk barang-barang jaminan yang dilelang tanpa adanya putusan dari pengadilan atau instansi lain yang berwenang.

Pendirian balai lelang swasta ini dimaksudkan untuk meningkatkan pendayagunaan lelang sebagai salah satu sarana perekonomian yang bersifat terbuka dan objektif, sehingga diharapkan dapat diperoleh harga yang wajar. Hal ini merupakan peluang usaha baru bagi sektor swasta yang pada akhirnya akan memberikan kesempatan kerja kepada masyarakat. Selain itu, dengan dibukanya peluang usaha baru di bidang jasa lelang tersebut diharapkan akan membawa dampak bagi perkembangan

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, hal.31.

<sup>52</sup> *Ibid.*

lelang di Indonesia. Penyelenggaraan lelang akan terselenggara dan dapat dilaksanakan secara lebih profesional dengan adanya peran swasta sehingga lelang dapat berkembang menjadi salah satu sarana perekonomian yang semakin diminati oleh masyarakat.

Balai lelang di Indonesia selama ini dipandang negatif oleh masyarakat. Hal ini dikarenakan masyarakat memiliki persepsi bahwa barang-barang yang dijual melalui lelang merupakan barang-barang yang kualitasnya tidak baik atau bermasalah. Untuk mengubah persepsi masyarakat tersebut diperlukan suatu strategi terobosan oleh industry lelang dimana Balai Lelang Swasta perlu melakukan pengembangan sumber daya manusia, sistim dan prosedur yang dapat meningkatkan profesionalisme dalam perilaku maupun operasional mereka. Dengan demikian, diharapkan Balai Lelang Swasta mampu menciptakan citra positif dan professional serta membuktikan kepada masyarakat, bahwa penjualan barang dengan cara lelang merupakan salah satu alternatif terbaik dalam mendapatkan harga yang optimal. Seperti halnya di negara-negara maju, penjualan melalui lelang sudah sejak lama dikenal dan sangat populer karena berbagai kelebihan serta keuntungan yang diberikan, baik bagi penjual maupun pembeli.

Pengurusan piutang oleh PUPN pada tahap penjualan dilakukan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara

selanjutnya disebut KP2LN (sekarang diganti dengan istilah KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)). Dalam hal ini tidak diperlukan keputusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan tetap, karena menurut Undang-undang tersebut di atas, putusan PUPN mempunyai kekuatan *parate eksekusi*.

Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh KP2LN (KPKNL) meliputi eksekusi maupun non eksekusi yang meliputi lelang barang milik Pemerintah Pusat atau Daerah. BUMN atau BUMD, Bea Cukai, Hak Tanggungan, Fiducia, Rampasan, Temuan kayu dan Hasil hutan, BPPN dan lain-lain yang merupakan instansi pemerintah atau badan usaha yang sebagian sahamnya dimiliki oleh pemerintah. Disamping itu KP2L atau KPKNL juga melaksanakan lelang dengan sukarela.<sup>53</sup>

Pelelangan sebagai suatu perbuatan hukum yang memaksa dan peranannya sangat penting dalam menyelesaikan masalah-masalah perdata yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri maupun yang dilaksanakan oleh BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) sekarang menjadi

---

<sup>53</sup> Oni, Bakri,A,H, "Proses Lelang yang Dilakukan oleh Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara", (*Makalah* Disampaikan Pada Lokakarya tentang Kurator dan Hakim Pengawas, Jakarta, 2002).

Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN atau KPKNL).<sup>54</sup>

Mencermati uraian tersebut di atas, maka pelayanan jasa lelang oleh badan usaha swasta di Indonesia merupakan suatu hal yang baru karena selama ini penyelenggaraan lelang pada dasarnya dilakukan oleh pemerintah melalui KP2LN atau KPKNL.

Awalnya adalah upaya pemerintah mengeluarkan deregulasi di bidang lelang pada tahun 1996, yaitu sistem penjualan lelang dapat dilakukan oleh Balai Lelang Swasta, dimana sebelumnya penjualan lelang hanya dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN) sekarang Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN atau KPKNL), penjualan lelang menunjukkan perkembangan yang menggembirakan.

#### **14. Kegiatan Balai Lelang**

Balai lelang sebagai badan usaha mengandalkan kepercayaan dari masyarakat. Kegiatan usahanya berkaitan erat dengan kemampuan *lobbying* serta profesional dalam memberikan jasa layanan. Oleh karena itu, balai lelang harus benar-benar melakukan kegiatan pemasaran yang luas, efektif dan terarah. Balai lelang dituntut untuk mampu membuat planning pemasaran yang baik, dituntut juga untuk mempunyai komunitas

---

<sup>54</sup> I Made Soewandi, *Op.Cit.*, hal.27.

pembeli lelang yang potensial. Tanpa kegiatan ini, maka balai lelang akan sulit mengumpulkan peserta atau pembeli yang banyak dan potensial akibatnya lelang akan tidak laku atau harga menjadi tidak optimal.<sup>55</sup>

Kegiatan usaha balai lelang sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 339/KMK.01/2000, tentang Balai Lelang meliputi :<sup>56</sup>

- a. Lelang sukarela,
- b. Parate eksekusi hak tanggungan, fiducia dan barang-barang yang tidak dimiliki atau dikuasai oleh negara.

Balai lelang dalam memberikan pelayanan lelang secara profesional dengan tugas kegiatan usaha sebagaimana dimaksud di atas meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Persiapan lelang (pra lelang).

Dalam tahap persiapan lelang, balai lelang melakukan kegiatan jasa yang sifatnya inheren dan sangat penting untuk mendukung terbentuknya harga jual yang tinggi dan dapat dipertanggungjawabkan.

Kegiatan yang dimaksud sesuai Pasal 9 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 339/KMK.01/2000 tentang balai lelang tersebut adalah :

---

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> *Ibid.*, hal.32.



- 1) Menerima dan menghimpun barang dari pemilik barang untuk dilelang,
- 2) Meneliti dokumen barang, memperoleh data, memilah-milah barang, memberi label, menyiapkan contoh barang untuk dilelang,
- 3) Menyiapkan barang sebaik mungkin apabila perlu dengan memperbaiki atau meningkatkan kualitasnya,
- 4) Melakukan analisis yuridis terhadap dokumen barang yang akan dilelang,
- 5) Menguji kualitas dan nilai barang yang akan dilelang,
- 6) Menyimpan dan memamerkan barang yang akan dilelang,
- 7) Mengatur asuransi barang yang akan dilelang,
- 8) Mengatur sumber pembiayaan bagi pemenang lelang untuk memenuhi pembayaran hasil lelang,
- 9) Mengadakan perikatan dengan pemilik barang mengenai syarat-syarat dan imbalan jasa.

Apabila kegiatan-kegiatan di atas telah terpenuhi, selanjutnya balai lelang wajib mengajukan permohonan kepada Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN atau KPKNL) untuk memperoleh nomor register, hari, tanggal dan waktu pelelangan.

Balai lelang wajib setelah memperoleh nomor register, hari dan tanggal serta waktu pelelangan mengumumkan

dalam surat khabar harian berturut-turut selama dua minggu, di mana barang yang akan dilelang terletak.

b. Pelaksanaan lelang

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh balai lelang, Kantor Lelang Negara akan menyediakan Pejabat Lelang yang bertindak sebagai pejabat umum menyelesaikan pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan penjualan barang-barang secara umum, namun aturan lelang sendiri tidak memberi batasan tentang arti penjualan secara umum tersebut.

Dalam penawaran lelang yang dilaksanakan secara lisan, balai lelang dapat menggunakan pemandu lelang. Penjualan lelang dilakukan dengan sistem meningkat (*bij opbed*) atau menurun (*bij afslag*), dengan mengajukan penawaran secara tertulis dalam amplop tertutup. Hanya peserta yang telah membayar uang jaminan berhak mengajukan penawaran dalam pelelang tersebut.<sup>57</sup>

Sejalan dengan pelaksanaan lelang, apabila balai lelang melaksanakan pelelangan yang berkaitan dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan, maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT sebagai berikut :

---

<sup>57</sup> H. Rohmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung : tanpa penerbit, 1987), hal.107.

- 1) Pemegang hak tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 UUHT;
- 2) Pemegang hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat hak Tanggungan menjual melalui penjualan umum sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Lelang hak tanggungan sebagaimana di maksud pada butir 1 berdasarkan Pasal 6 UUHT, memberikan hak kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitor pemberi hak tanggungan cedera janji (wanprestasi).

Penjualan objek hak tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

Oleh karena itu maka dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :<sup>58</sup>

- 1) Dalam akta pemberian hak tanggungan harus dimuat janji sebagaimana di maksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu apabila debitor cedera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk

---

<sup>58</sup> I Made Soewandi, *Op.Cit.*, hal.37.

menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

- 2) Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang hak tanggungan pertama;
- 3) Pelaksanaan lelang melalui pejabat kantor lelang Negara;
- 4) Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi;
- 5) Tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelang;
- 6) Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai;
- 7) Pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT ini dapat melibatkan balai pada jasa pra lelang;
- 8) Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari :
  - a) salinan atau fotocopy perjanjian kredit;
  - b) salinan atau fotocopy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan;
  - c) salinan atau fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;
  - d) salinan atau fotocopy bukti bahwa debitor wanprestasi yang dapat berupa perungutan-peringatan maupun pernyataan dari pimpinan atau direksi bank

yang bersangkutan selaku kreditor;

- e) surat pernyataan dari pimpinan atau direksi bank yang bersangkutan selaku kreditor yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.

Apabila diperhatikan Pasal 6 UUHT, maka secara jelas bahwa balai lelang dapat melakukan penjualan lelang secara umum dan pelaksanaannya dilakukan oleh pejabat KPKNL. Sejalan dengan itu, maka pejabat KPKNL akan membuat petikan risalah lelang.

Balai lelang akan memperoleh pendapatan. Mengenai jumlah pendapatan yang dimaksud diserahkan sendiri kepada balai lelang dan balai lelang bebas untuk menentukan dan membuat perjanjian dengan pemilik barang maupun pembeli dalam pelelangan. Hal-hal yang menyangkut pembayaran diatur dengan baik oleh balai lelang.

c. Setelah lelang selesai (pasca lelang)

Setelah proses lelang selesai, maka masalah pembayaran oleh pemenang lelang perlu mendapat perhatian. Untuk itu balai lelang wajib memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang sebagai berikut :

- 1) Menyetor bea administrasi ke kas negara selambat-

- lambatnya lima hari kerja setelah pelaksanaan lelang dengan menggunakan Surat Setoran Bukan Pajak;
- 2) Menyetorkan PPH Pasal 25 yang terhutang sesuai ketentuan yang berlaku dari jumlah barang sebelum diterbitkan salinan atau petikan risalah lelang, dalam hal yang dilelang adalah tanah atau tanah dan bangunan;
  - 3) Menyerahkan hasil lelang kepada pemilik barang sesuai dengan perikatan;
  - 4) Menyerahkan barang, dokumen kepemilikan objek lelang, petikan risalah lelang setelah pemenang lelang menunjukkan bukti setoran pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan kuitansi pembayaran lelang kepada pemenang lelang.

#### **15. Kewenangan Balai Lelang**

Balai lelang dalam melaksanakan penjualan lelang secara umum berdasarkan persetujuan dan kuasa yang diberikan oleh pemilik barang dalam hal debitur. Apabila barang-barang yang dimaksud merupakan barang jaminan dari kredit macet bank-bank swasta, maka persetujuan dan kuasa akan diperoleh dari lembaga tersebut. Atas dasar persetujuan dan kuasa yang dimiliki tersebut, balai lelang akan melangkah lebih lanjut ketingkat persiapan penjualan lelang.

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 339/KMK.01/2000 jo Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 40/PMK.07/2006, menyatakan bahwa balai lelang berhak melakukan kegiatan pelaksanaan lelang dan pelaksanaan lelang oleh balai lelang dilakukan dihadapan pejabat lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pelaksanaan lelang oleh balai lelang dapat dilakukan melalui internet atau media lainnya.<sup>59</sup> Atas dasar hal-hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa balai lelang adalah sebagai pihak penjual mewakili pihak debitor guna kepentingan pihak kreditor.

Dalam pelaksanaan lelang tersebut balai lelang bertanggung jawab atas :<sup>60</sup>

- a. Pembayaran harga lelang kepada pemilik barang, menyerahkan barang yang dilelang, berikut dokumen terkait kepada pemenang lelang;
- b. Bertanggung jawab pula atas kerugian atau tuntutan yang timbul akibat kesalahan dan kelalaian dalam menyelenggarakan lelang.

Kewajiban dari balai lelang terdapat dalam Pasal 12 ayat (1) menyatakan bahwa balai lelang wajib :

- a. Melaporkan jadwal lelang;

---

<sup>59</sup> *Ibid.*, hal. 44.

<sup>60</sup> *Ibid.*

- b. Daftar penerimaan barang;
- c. Daftar pelelangan;
- d. Penyetoran biaya administrasi;
- e. Kegiatan tahunan;
- f. Pembeli lelang yang wanprestasi.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **B. Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan**

##### **1. Upaya Yang Ditempuh Bank Dalam Menangani Kredit Bermasalah**

Dalam penyelesaian kredit macet debitur, beberapa upaya telah dilakukan bank, diantaranya :

###### **a. Penetapan strategi dalam menangani kredit bermasalah**

Sebelum menentukan strategi dalam rangka penyelesaian kredit, terlebih dahulu melakukan proses dan evaluasi yang menyangkut aspek berikut :

###### **1) Dokumentasi;**

Untuk memastikan posisi bank terhadap debitur dari aspek hukum, pejabat kredit harus memperhatikan kelengkapan dokumen atau berkas kredit debitur yang bersangkutan.

###### **2) Hubungan dengan debitur**

Analisa dan evaluasi terhadap riwayat hubungan bank dengan debitur, terutama mengenai riwayat kredit yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana keuntungan dan kerugian bank ditinjau secara

*financial* maupun *non financial* selama berhubungan dengan debitur dilihat dari itikad baik debitur dalam pemenuhan kewajibannya dan kemampuan membayar kembali.

### 3) Informasi dan investigasi

Bank memperoleh informasi diperoleh dari debitur yang bersangkutan atau dari pihak ketiga yang dapat memberikan informasi objektif tentang kondisi debitur yang bersangkutan. Selain itu, agar dilakukan investigasi terhadap kondisi usaha dan agunan dengan cara mengadakan kunjungan ke lokasi usaha dan agunan untuk menghimpun informasi mengenai kondisi usaha dan nilai jual agunan yang sebenarnya.

#### b. Tindak lanjut dalam menangani kredit bermasalah

Berupa penyelesaian kredit bermasalah yang ditetapkan berdasarkan sifat dan kondisi dari masing-masing kredit bermasalah tersebut. Rencana tindak lanjut untuk penyelesaian kredit bermasalah tersebut berupa pengawasan (*monitoring*). Jika kondisi usahanya masih baik serta diyakini bahwa segala sesuatu yang dibuat dalam perjanjian kredit masih dipenuhi oleh debitur, maka dilakukan upaya pengawasan terhadap dokumen perkreditan.

#### c. Penyelesaian kredit bermasalah

##### 1) Penyelesaian kredit bermasalah secara damai

Proses di mana bank bertemu dengan debitor melakukan negosiasi untuk mencari solusi penyelesaian terhadap kredit macet dengan baik. Tetapi proses ini mengalami kebuntuan karena tidak dapat mencapai hasil yang baik karena debitor tidak menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan kredit, sehingga bank memilih dengan saluran hukum.

## 2) Penyelesaian kredit bermasalah melalui saluran hukum

Berdasarkan Pasal 20 jo. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Pasal ini memberikan penjelasan bahwa hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan,

dalam hal ini bank menyerahkan penyelesaian kredit bermasalah debitor kepada Balai Lelang Swasta sebagai penyelenggara lelang dengan mempertimbangkan antara lain:

a) Aspek Debitor :

- 1) Debitor mempunyai itikad tidak baik;
- 2) Untuk pembayaran kembali pinjamannya diperlukan pencairan atau pelelangan barang agunan yang harus melalui saluran hukum;
- 3) Ada harapan untuk dibayar kembali bila diselesaikan melalui saluran hukum.

b) Kriteria kredit yang dapat diserahkan penagihannya melalui balai lelang adalah sebagai berikut :

- 1) Tidak dapat diharapkan penyelesaiannya secara damai;
- 2) Debitor tersebut benar-benar memperlihatkan itikad yang tidak baik;
- 3) Debitor sudah tidak mampu lagi mengangsur kreditnya, atau apabila akan melunasi kreditnya diperlukan pencairan atau pelelangan barang agunan yang harus dilakukan melalui saluran hukum;
- 4) Sisa kreditnya (pokok dan bunga) memenuhi batas minimal penyerahan kredit macet ke Direktorat Jenderal Piutang Lelang Negara;
- 5) Agunan telah diikat dengan sempurna;

6) Telah dilakukan langkah-langkah manajemen terhadap debitur yang bersangkutan, sebagai berikut :

(a) Kepala unit sudah pernah membuat dan mengirimkan surat pemberitahuan kepada debitur yang bersangkutan tentang penghentian fasilitas kredit debitur dengan disertai Surat Peringatan I dan kepada debitur sudah diberi batas waktu 1 (satu) bulan untuk segera menyelesaikan sisa kewajiban kreditnya;

(b) Dalam waktu 1 (satu) bulan belum juga lunas, Kepala unit membuat Surat Peringatan II dengan diberi batas waktu 1 (satu) minggu;

(c) Dalam batas waktu 1 (satu) minggu Debitur belum juga melunasinya, Kepala unit membuat Surat Peringatan III dengan batas waktu 3 (tiga) hari;

(d) Dalam batas waktu 3 (tiga) hari ternyata belum juga dilunasi, maka bank selanjutnya segera mengirimkan Surat Penghentian Fasilitas Kredit kepada debitur yang bersangkutan

Karena segala upaya yang telah dilakukan tidak membuahkan hasil, sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 20 jo Pasal 6 maka masalah kredit macet ini pun oleh bank dilakukan

pelelangan umum dan dalam hal ini diserahkan penyelesaiannya kepada Balai Lelang Swasta sebagai penyelenggara lelang.

## **2. Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan melalui Balai Lelang Swasta.**

Selanjutnya dalam bahasan ini membahas mengenai pelaksanaan lelang eksekusi dengan jaminan atas tanah milik debitur yang dilakukan oleh bank. Di dalam pelaksanaan lelang eksekusi sekarang ini, bank mengajukan lelang eksekusi kepada Pejabat Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau KPKNL dengan perantaraan Balai Lelang Swasta, di mana balai lelang tersebut menyediakan jasa pra lelang dan pasca lelang agar Balai Lelang Swasta lebih berperan dan untuk lebih cepat dalam pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dalam rangka membantu kreditur menangani kredit macet harusnya Balai Lelang Swasta dapat melakukan Lelang Hak Tanggungan tanpa melalui KPKNL. Peranan Balai Lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Balai Lelang Swasta hanya berperan dalam pra dan pasca lelang sedangkan pelaksanaan lelangnya tetap melalui KPKNL sehingga peran Balai Lelang disini hanya sebagai

perantara antara KPKNL dengan kreditur atau pemohon Lelang Hak Tanggungan terhadap obyek barang yang akan dilelang oleh bank.<sup>61</sup>

Dasar hukum pendirian Balai Lelang Swasta ini adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang.<sup>62</sup>

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis kelebihan dan kemudahan bagi kreditur apabila lelang dilakukan melalui Balai Lelang Swasta dibandingkan langsung melalui KPKLN dan melalui PN adalah:<sup>63</sup>

- a. Aspek hukum terjamin;
- b. Cepat dan ekonomis;
- c. Karena waktu yang diperlukan adalah 45 hari kerja sejak Balai Lelang Swasta menerima SPK;
- d. Terbuka dan objektif;
- e. Biaya yang Minimal;

Ada 3 jenis biaya dalam pelaksanaan Lelang

- a. Biaya fee lelang atau jasa balai lelang swasta, sebesar 2,5% (dua koma lima perser) sampai maksimal 5% (lima persen) dari harga terbentuk;
- b. Biaya BPHTB sebesar 5% (lima persen) dari harga yang terbentuk

---

<sup>61</sup> Yulia, *Wawancara*, Balai Lelang Swasta Harmoni, Jakarta, tanggal 28 April 2010

<sup>62</sup> Putra Naibaho, *Wawancara*, Balai Lelang Swasta Mandiri, Jakarta, tanggal 23 Januari 2010.

<sup>63</sup> *Cari Azhari*, *Wawancara*, Balai Lelang Swasta Mandiri, Jakarta, 24 Januari 2010.

- c. Biaya lelang yang disetor kepada kas Negara sebesar 1% (satu persen) dari harga yang terbentuk.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh penulis, tahapan proses lelang hak tanggungan sampai dengan terjualnya objek hak tanggungan adalah sebagai berikut :<sup>64</sup>

- a. Kreditur mengajukan surat permohonan lelang hak tanggungan yang dimohonkan oleh kreditur kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau KPKNL melalui balai lelang swasta;
- b. Dalam mengajukan permohonan lelang, kreditur melampirkan copy dokumen-dokumen:
  - 1) Surat bukti kepemilikan SHM/SHGB;
  - 2) Surat PK;
  - 3) Sertifikat HT dan APHT;
  - 4) SP 1,2,3;
  - 5) Surat tentang harga limit;
  - 6) Rincian hutang debitur;
  - 7) Surat pernyataan.
- c. Mengajukan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) ke BPN;
- d. Setelah tanggal penetapan lelang ditetapkan maka dilakukan pengumuman lelang di 2 (dua) media massa dan telah diumumkan

---

<sup>64</sup> Fajar Sitorus, *Wawancara*, Balai Lelang Trimitra, Jakarta, tanggal 26 Januari 2010.



di Koran paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang;

- e. Pada pengumuman lelang disebutkan, yaitu objek lelang, tanggal lelang, limit lelang dan uang jaminan lelang;
- f. Pelaksanaan lelang pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan.

Secara lebih rinci untuk melaksanakan lelang eksekusi itu, terdapat 3 (tiga) tahapan, yaitu mulai dari tahap Pra Lelang, tahap Pelaksanaan Lelang, hingga tahap Purna Lelang. Ketiga tahapan lelang eksekusi tersebut dapat dilihat melalui bagan proses lelang eksekusi berikut ini :<sup>65</sup>

## **1. Pra Lelang**

### **a. Surat Perintah Kerja**

Surat Perintah Kerja (SPK) merupakan suatu surat kerjasama sebagai bentuk perintah kepada Balai Lelang Swasta untuk melakukan pekerjaan pra lelang sampai pelaksanaan lelang atas asset-asset yang akan dilakukan lelang.

### **b. Kelengkapan Administrasi**

Persyaratan administrasi dari asset-asset tersebut yang harus dilengkapi :

- 1) Surat Keputusan Penunjukan Penjual dan daftar asset;
- 2) Surat Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik/Sertifikat Hak

---

<sup>65</sup> Syamsuri, *Wawancara*, Balai Lelang Koperasi Balai Lelang Indonesia, Jakarta, tanggal 12 Maret 2010.

- Guna Bangunan (Foto Copy);
- 3) Surat Perjanjian Kredit /Perhitungan Hutang (Foto Copy);
  - 4) Surat Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Foto Copy);
  - 5) Surat bahwa debitur wanprestasi 1,2,3;
  - 6) Rincian Hutang per debitur;
  - 7) Surat Permohonan Lelang;
  - 8) Surat Pernyataan;
  - 9) Surat Kuasa Penjual/Penunjukan;
  - 10) Harga limit.
- c. Koordinasi dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan (KPKLN) dan/atau Pejabat Lelang Kelas II

Balai Lelang Swasta dalam melaksanakan lelang, harus berkoordinasi terlebih dahulu dengan KPKLN untuk lelang eksekusi dan Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang non eksekusi sukarela, agar dapat menerbitkan penetapan tanggal lelang serta dapat menerbitkan risalah lelang bagi pemenang lelang hal ini sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pada Pasal 5 ayat (1). Jika dikaitkan dengan kasus Balai Lelang Mandiri harus berkoordinasi dengan KP2LN atau KPKNL untuk eksekusi hak tanggungan guna memperoleh penetapan hari dan tanggal

lelang.

d. Koordinasi ke Pemerintah Daerah

Koordinasi ini sangat diperlukan karena berhubungan dengan proses pemasaran (*marketing*) yang akan Balai Lelang Swasta lakukan, yakni izin untuk pemasangan banner, spanduk dan umbul-umbul.

a. Koordinasi dengan Kepolisian

Koordinasi dengan kepolisian setempat guna meminta ijin keramaian dalam pelaksanaan lelang dan minta bantuan.

b. Fisik

Setiap asset akan dicek kondisi fisiknya dan dokumennya oleh tim Balai Lelang Swasta dan pihak penjual yang dibuatkan dalam suatu berita acara.

c. Pemasaran (*Marketing*)

1) Penilaian

Setiap asset yang akan dilelang, dinilai terlebih dahulu oleh *Appraisal Independent* untuk mengetahui harga pasar dan harga likuidasi terhadap objek yang akan dilelang.

2) Promosi

a) Foto/Cek asset

Asset yang akan dilelang, sebelumnya akan dilakukan pengecekan kembali dan difoto untuk dimasukkan kedalam suatu bentuk brosur sebagai sarana

informasi kepada seluruh masyarakat.

b) RKS (Rencana Kerja Syarat)

RKS ini bertujuan untuk memberikan informasi yang jelas kepada seluruh calon peserta lelang mengenai syarat-syarat dan hal-hal yang harus dipenuhi bagi calon peserta lelang.

c) *Flier/ Brosur*

*Flier* atau brosur merupakan sarana informasi yang paling efektif dalam memasarkan asset yang akan dilelang kepada calon peserta lelang yang didalamnya memuat foto-foto asset yang akan dilelang serta prasyarat yang harus dipenuhi oleh calon peserta lelang.

d) Iklan Media Massa

Sesuai dengan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal Lelang Eksekusi: Pengumuman pertama diterbitkan 15 (lima belas) hari kerja dari pengumuman kedua, dan pengumuman kedua diterbitkan di harian nasional/daerah, 14 (empat belas) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

Iklan media massa sangat diperlukan untuk memaksimalkan proses *marketing*. Iklan tersebut

digunakan dengan tujuan sebagai berikut:<sup>66</sup>

- (1) Sebagai syarat sahnya penjual melalui mekanisme lelang;
- (2) Sebagai pemberitahuan kepada masyarakat luas dan calon pembeli.

e) Pemasangan spanduk dan umbul-umbul

Suatu bentuk promosi bersama baik bagi penjual dan Balai Lelang Swasta sehingga mudah dikenal bagi masyarakat pada umumnya yang akan dipasang:

- (1) Di lokasi-lokasi yang strategis di wilayah lelang;
- (2) Umbul-umbul pada lokasi-lokasi *open house* dan tempat pelaksanaan lelang.

3) *Open House*

Suatu waktu dimana seluruh barang yang akan dilelang akan dilihat oleh calon peserta lelang dalam satu tempat yang ditentukan bertujuan barang yang dilelang akan dijual apa adanya sesuai dengan kondisinya, dengan begitu kepada para calon peserta diberi kesempatan untuk mengecek fisik asset serta sanggahan dokumen-dokumen yang akan dilelang, sehingga tidak ada komplain di kemudian hari.

---

<sup>66</sup> Ucok, *Wawancara*, Balai Lelang Swasta Mandiri, Jakarta, tanggal 2 Februari 2010.

4) Balai Lelang Swasta juga melakukan pemasaran melalui :

a) Pembinaan hubungan, Balai Lelang Swasta selalu menjaga hubungan baik dengan peserta-peserta lelang yang ikut dalam lelang yang diselenggarakan oleh perseroan;

b) *Net Working*, untuk menunjang aktivitas Balai Lelang Swasta, perseroan melakukan kerjasama dengan property agent.

d. Koordinasi ke Jaringan

1) Distribusi Informasi

Seluruh asset-asset penjual yang akan dilelang, Balai Lelang Swasta menginformasikan ke seluruh investor tetap dan masyarakat pada umumnya melalui jaringan *marketing* Balai Lelang Swasta.

2) Penyebaran *Flier* dan Brosur

Penyebaran *flier* dan brosur akan dilakukan oleh team Balai Lelang Swasta di lokasi-lokasi strategis pada waktu yang sudah ditentukan.

3) *Direct Mail* ke *Data Base*

Selain penyebaran *flier* dan brosur juga melakukan *direct mail* ke seluruh *data base*/langganan Balai Lelang Swasta

yang sering membeli asset barang bergerak dan tidak bergerak melalui lelang.

e. Lelang

Lelang adalah penjualan barang 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.

1) Peserta Lelang

Bagi peserta yang ikut dalam pelaksanaan lelang diwajibkan untuk menyetor uang jaminan, bukti penyetoran jaminan akan ditukarkan dengan Nomor Induk Peserta Lelang (NIPL) yang berlaku juga sebagai bukti tanda masuk.

2) Penyerahan risalah lelang

Risalah Lelang: Suatu akta yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang yang di dalamnya memuat transaksi jual-beli melalui lelang yang diberikan kepada penjual dan pemenang lelang.

3) Serah terima barang

Bagi peserta lelang yang memenangkan barang yang dilelang setelah melunasi pembayaran dan kewajiban administrasi, maka barang dapat diserahkan kepada pemenang lelang dengan berita acara serah terima.

f. Laporan

Bentuk pertanggungjawaban yang diberikan Balai Lelang Swasta kepada penjual adalah laporan yang disajikan secara berkala :

- 1) Sebelum pelaksanaan lelang
  - a) Laporan progress marketing setiap 2 (dua) minggu;
  - b) Laporan due diligence (pengecekan dokumen legal dengan fisik lapangan);
  - c) Laporan opini atas nilai asset (jika diperlukan).
- 2) Sesudah pelaksanaan lelang
  - a) Laporan hasil lelang (harga terbentuk dan prestasi);
  - b) Laporan serah terima asset;
  - c) Dan lain-lain yang dianggap perlu.

## 2. Pelaksanaan Lelang

Balai lelang swasta dalam lelang eksekusi bertindak selaku agen pemohon lelang ( kreditur atau instansi berwenang ). Lingkup pekerjaan agency dimaksud mencakup penyiapan dan pemeriksaan dokumen, penyiapan dan pemeriksaan objek, pemeliharaan objek, pemasaran, penyelenggaraan lelang hingga membantu pembeli dan penjual menyelesaikan administrasi pasca lelang.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Yulia, *Wawancara*, Balai Lelang Harmoni, Jakarta, tanggal 5 Februari 2010.



Setelah adanya Surat Perintah Kerja (SPK) dari penjual, Balai Lelang Swasta langsung berkoordinasi kepada KPKNL setempat untuk menentukan jadwal lelang dan penugasan pejabat lelang untuk meninjau ulang dokumen-dokumen yang diperlukan terhadap obyek lelang asset yang diserahkan dan yang akan dilelang oleh Balai Lelang Swasta. Sebelum lelang dilaksanakan, penjual harus melengkapi dokumen-dokumen seperti tersebut di atas sebelumnya.

Pelaksanaan lelang adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan dan merupakan puncak dari seluruh kegiatan lelang, setelah melewati tahapan pra lelang.

Tahapan pelaksanaan lelang terdiri dari :

a. Hari Lelang (*Auction Day*)

Sebelum lelang dilaksanakan, peserta lelang wajib melakukan :

- 1) Penyetoran uang jaminan yang telah ditentukan oleh Penjual/Kreditur sebesar 20%-50% dari harga limit, maksimal 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan Lelang (sesuai dengan Pasal 15 Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006);
- 2) Peserta lelang minimal 2 (dua) peserta setiap *event* pelaksanaan lelang;

- 3) Calon pembeli wajib mengetahui hak dan kewajibannya, termasuk pembayaran biaya/pajak yang dikeluarkan sesuai peraturan yang berlaku;
- 4) Dipastikan bahwa asset yang akan dibeli sudah dilihat (*open house*) dalam kondisi sebagaimana adanya untuk menghindari keluhan di kemudian hari, karena penjualan dengan sistem lelang merupakan penjualan apa adanya.

b. Metode Lelang

Metode pelaksanaan lelang untuk asset bergerak maupun asset tidak bergerak akan digunakan lelang lisan/terbuka, yaitu :

- 1) Dilaksanakan dengan mengundang khalayak ramai dan menghadirkan calon pembeli;
- 2) Harga minimum (*limit*) langsung ditawarkan kepada pengunjung lelang dengan sistem lelang naik-naik;
- 3) Penawaran harga dipandu oleh pemandu lelang (*asflager*);
- 4) Calon pembeli yang setuju akan mengangkat panel bid (Nomor Induk Peserta Lelang) pembeli pada harga yang tertinggi dan dinyatakan sebagai pemenang lelang.

c. Pemenang Lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai pemenang lelang akan diberikan berita acara pemenang lelang.

- 1) Selanjutnya pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan persyaratan lelang.
- 2) Apabila pemenang lelang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya, maka akan diberikan "risalah lelang".

Acara inti pelaksanaan lelang adalah :

- 1) Pembukaan oleh MC;
- 2) Sambutan dari penjual;
- 3) Pembacaan risalah lelang (pejabat lelang);
- 4) Penyerahan harga limit (amplop tertutup) dari penjual kepada pejabat lelang;
- 5) Lelang dipandu oleh asflager (pemandu lelang)
  - a) Penyebutan harga limit (perobyek);
  - b) Penawaran terbuka perobyek dengan cara penawaran dilakukan dengan mengangkat NIPL (Nomor Induk Peserta Lelang) sebagai tanda persetujuan harga.
- 6) Pengikatan pemenang lelang dengan Surat Pengikatan Pemenang Lelang (SPPL) berikut pemberian perincian kewajiban pembayaran, yaitu : pelunasan harga lelang dan biaya.

### **3. Pasca Lelang**

- a. Jika terdapat keberatan komplain dari pemenang lelang, maka keberatan ditujukan kepada Balai Lelang Swasta (tidak ke

penjual) tetapi penyelesaian kasus tersebut akan dikonsultasikan dengan pihak penjual.

b. Bagi pemenang lelang Balai Lelang Swasta membantu dalam jasa pengurusan balik nama dengan instansi terkait.

c. Layanan purna jual (*after sales service*) baik kepada pemenang dan juga penjual meliputi :

1) Proses pelunasan pemenang;

2) Penyetoran pajak, Biad lelang;

3) Serah terima objek lelang;

4) Laporan akhir.

d. Secara rinci dapat diuraikan :

1) Layanan pemenang lelang dan peserta :

a) Memberikan informasi cara pelunasan pembayaran kepada pemenang lelang sesuai aturan yang berlaku;

b) Koordinasi dengan KPKLN setempat untuk penyerahan risalah lelang kepada pemenang lelang;

c) Menyerahkan obyek lelang dan dokumen pemenang lelang dengan berita acara penyerahan setelah proses pelunasan;

d) Memberikan informasi untuk lelang lanjutan;

e) Pelayanan terhadap komplain baik itu pemenang lelang atau peserta lelang.

2) Layanan bagi pemohon (penjual) lelang :

- a) Memberikan salinan risalah lelang;
- b) Laporan hasil lelang diantaranya meliputi :
  - (1) Hasil akhir kegiatan lelang;
  - (2) Pelunasan pembayaran pemenang lelang;
  - (3) Penyerahan salinan berita acara penyerahan kunci/obyek lelang.

Dengan melihat pembahasan tersebut di atas, maka dapat terlihat peranan balai lelang swasta adalah mempersiapkan segala dokumen yang dibutuhkan untuk pelaksanaan lelang dan mencari pembeli atas objek yang akan dilelang (memasarkan).<sup>68</sup>

### **C. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang Swasta**

Berbicara mengenai prosedur pelaksanaan lelang eksekusi khususnya dengan jaminan atas tanah, maka terkadang ditemukan adanya hambatan-hambatan atau masalah-masalah, sehingga yang pada akhirnya dapat menyebabkan proses pelaksanaan lelang eksekusi itu tidak dapat berjalan dengan lancar dan banyak menimbulkan kerugian-kerugian bagi debitur dan kreditur.

---

<sup>68</sup> Putra Hasibuan, *Loc. Cit.*

1. Masalah-masalah/hambatan-hambatan yang biasanya dijumpai dalam proses Pra Lelang (khususnya yang berkaitan dengan lelang eksekusi hak tanggungan) diantaranya adalah :<sup>69</sup>
  - a. Obyek yang akan dilelang (tanah) masih dalam sengketa awal;
  - b. Adanya putusan sela dari pengadilan yang biasanya isinya memerintahkan agar dilakukan penangguhan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan melarang siapapun yang mendapat hak darinya untuk melakukan tindakan hukum yang bermaksud untuk menjual, melelang, dan atau mengalihkan dan atau perbuatan-perbuatan lain yang dapat berakibat berpindahnya hak atas jaminan tanah;
  - c. Adanya gugatan dari debitur atau pihak ketiga;
  - d. Belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas adanya gugatan perdata awal;
  - e. Ketidaklengkapan dokumen-dokumen baik asli maupun Copynya.

Berkaitan dengan masalah-masalah tersebut, maka dapat dielaskan bahwa terhadap obyek lelang yang masih dalam sengketa awal, adanya gugatan dari debitur maupun dari pihak ketiga, dan juga belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas adanya gugatan perdata awal, maka pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat

---

<sup>69</sup> Ucok, *Loc. Cit.*

dilanjutkan/dilaksanakan sebab Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT tidak memuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala/gugatan debitor/pihak ketiga. Pelaksanaan ini merupakan pelaksanaan title eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek hak tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.<sup>70</sup> Namun, terhadap permasalahan pihak ketiga yang merasa keberatan dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) secara resmi melalui surat perlawanan yang didaftarkan kepada pengadilan negeri yang bersangkutan dengan melampirkan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang dilelang. Apabila gugatan ini perlawanan ini hanya akal-akalan pihak terlelang, yakni meminta pihak ketiga mengajukan perlawanan dalam hal ini lelang tetap dilaksanakan, karena hal ini sudah jelas apabila lelang akan dilaksanakan maka sertifikat bukti hak atas tanah di cek terlebih dahulu padan Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan apabila masalah Pra Lelang terjadi karena adanya putusan sela dari pengadilan, maka untuk sementara waktu lelang eksekusi tidak

---

<sup>70</sup> Surat Edaran Lelang Hak Tanggungan, (Online), Tersedia di: [http://www.santoslolowang.com/data/Hak\\_Tanggungan](http://www.santoslolowang.com/data/Hak_Tanggungan), Google, Minggu 10 Januari 2010

dapat dilanjutkan, tetapi akan ditangguhkan pelaksanaannya sampai adanya putusan pengadilan yang berikutnya. Mengenai masalah Pra Lelang karena ketidaklengkapan dokumen-dokumen baik asli maupun *copy*-nya, maka sedapat mungkin segera diurus dan ditangani sesegera mungkin untuk dapat dilengkapi, agar tidak menimbulkan kesulitan di kemudian hari bagi si pemohon lelang maupun bagi pemenang lelang.

2. Pada tahap lelangnya sendiri, sebenarnya praktis sudah tidak ada masalah apabila tahap Pra Lelangnya lancar dan tidak ada masalah-masalah.<sup>71</sup>
3. Untuk Pasca/Purna Lelang, masalah-masalah yang sering muncul adalah :
  - a. Masalah pengosongan obyek lelang (kalau obyek lelang itu yaitu tanah ,ditempati). Untuk mengatasi masalah pengosongan ini ada beberapa cara yang bisa dilakukan, diantaranya adalah :
    - 1) Dengan melakukan *personal approach* Pemilik baru melakukan pendekatan ke penghuni dengan memberikan sejumlah uang yang disepakati, dimana uang tersebut dimaksudkan sebagai pesangon agar penghuni bersedia keluar dari obyek tersebut. Cara ini bukan merupakan cara resmi, tapi lebih sebagai suatu upaya perdamaian<sup>72</sup>
    - 2) Dengan meminta *fiat eksekusi* pengosongan dari pengadilan

---

<sup>71</sup> Putra Hasibuan, *Loc. Cit.*

<sup>72</sup> Yulia, *Wawancara*, PT. Balai Lelang Swasta harmoni, Jakarta, tanggal 20 April 2010.



Pemilik baru, berdasarkan risalah lelang yang dimilikinya (sebagai bukti sahnya perpindahan kepemilikan hak) mengajukan permohonan ke pihak pengadilan untuk mengeluarkan perintah eksekusi pengosongan atas obyek lelang (tanah). Setelah *fiat eksekusinya* keluar, aparat terkait akan melakukan perintah pengosongan. Proses ini relatif mahal dan memakan waktu cukup lama.<sup>73</sup>

b. Pembayaran dari debitor<sup>74</sup>

Lelang sudah akan dilaksanakan tiba-tiba debitor membayar dan memenuhi kewajibannya. Apabila hal seperti ini terjadi, maka pihak pengadilan dalam hal ini sangat berhati-hati, karena harus dipenuhi adalah pembayaran utang sebesar yang tertera dalam isi putusan yang sedang dilaksanakan, termasuk biaya perkara, biaya eksekusi, dan biaya-biaya lain berupa biaya lelang, biaya pengumuman di koran.

Apabila tereksekusi, menghendaki pembayaran, maka tereksekusi harus membayar secara tunai dan sekaligus lunas pada saat itu juga sesuai dengan isi putusan. Lelang kemudian ditangguhkan setelah jurusita mendapat perintah penangguhan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

c. Bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa<sup>75</sup>

Permasalahan yang timbul apabila yang akan dilelang

---

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> I Made Soewandi, *Op.Cit.*, hal.72.

<sup>75</sup> *Ibid.*,hal.75.

adalah bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Sewa Pemerintah Kotamadya (Pemkot). Agar tidak mengalami kesulitan di kemudian hari, maka sejak awal jaminan dalam bentuk bangunan yang berdiri di atas tanah persewaan, dimintakan izin menjaminkan kepada Pemerintah Kota yang diwakili oleh Dinas Pertanahan Pemkot. Setelah ada izin menjaminkan dari Pemerintah Kota, baru kreditor (bank) akan mengikat jaminan tersebut secara fidusia.

Izin ini akan mengikat Pemerintah Kota artinya apabila sampai terjadi pelelangan atas bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaannya, maka pemerintah kota senantiasa membantu kreditor (bank).

Pada dasarnya tanah-tanah yang berada di bawah pengelolaan Pemkot tidak diperkenankan untuk dijaminkan. Oleh karena itu, yang dijaminkan adalah bangunan yang berdiri di atas tanah pengelolaan. Mengingat izin penjaminan yang diterbitkan oleh Pemkot, maka bangunan dapat dikosongkan oleh pemenang lelang, sedangkan tanahnya masih di bawah pengelolaan Pemkot dan selanjutnya pemenang lelang berstatus sebagai penyewa baru atas tanah dimana objek lelang berada.

Berkaitan dengan wujud nyata pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan milik debitor yang dilakukan oleh

bank melalui Balai Lelang Swasta, maka terdapat adanya satu permasalahan yang timbul yaitu hanya sedikit jumlah peserta lelang yang akan membawa konsekuensi atau akan mengakibatkan harga lelang yang nantinya akan terbentuk (harga akhir) menjadi kurang maksimal. Oleh karena itu, agar harga lelang tanah milik debitor mencapai harga maksimal, sehingga diperlukan peserta lelang dalam jumlah yang cukup banyak.<sup>76</sup> Peserta lelang dalam jumlah sedikit dapat diakibatkan oleh tingginya harga limit objek yang akan dilelang yang ditetapkan oleh bank dibandingkan dari nilai kredit, karena pada umumnya pembeli lelang menginginkan membeli objek lelang dengan harga yang murah.

---

<sup>76</sup> Putra Hasibuan, *Wawancara*, Balai Lelang Swasta Mandiri, Jakarta, tanggal 15 April 2010.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang di atas, akhirnya penelitian sampai pada kesimpulan sebagai berikut :

1. Balai lelang swasta berperan sebagai perantara antara kreditur atau pemegang hak tanggungan dengan KPKNL dan peran Balai lelang dalam lelang hak tanggungan sebagai berikut :

a. Pelaksanaan persiapan lelang dan pasca lelang pada Balai Lelang Swasta, terdiri dari :

- 1) Administrasi atau kelengkapan dokumen
- 2) Fisik merupakan asset yang akan di cek kondisi fisiknya dan dokumennya
- 3) Pemasaran (*Marketing*)
- 4) Mengumpulkan peminat/ peserta lelang, penyerahan risalah lelang risalah lelang dan serah terima barang

5) Pasca lelang :

Layanan purna jual (*after sales service*) baik kepada pemenang dan juga penjual meliputi :

- 1) proses pelunasan pemenang
- 2) penyetoran pajak, Biaya lelang

2. Hambatan-hambatan yang dapat terjadi dalam prosedur pelaksanaan lelang eksekusi dengan jaminan atas tanah, untuk obyek lelang yang masih dalam sengketa, adanya gugatan dari debitur. Sedangkan hambatan masalah Pra Lelang harga limit yang tinggi atau sama dengan harga pasar, sedangkan obyek lelang masih perlu biaya pengosongan, tunggakan listrik, telepon dan pajak bumi dan bangunan.

## **B. Saran**

1. Berkaitan dengan pelelangan, agar harga lelang yang terbentuk mencapai harga yang maksimal, maka diperlukan banyaknya peserta lelang. Banyaknya peserta lelang juga ditentukan oleh faktor pemasaran dan pengumuman terhadap obyek lelang yang dilakukan secara baik dan benar.
2. Balai Lelang sebagai penyelenggara lelang dapat meningkatkan profesionalisme dalam perilaku maupun operasionalnya. Dengan demikian diharapkan Balai Lelang Swasta mampu menciptakan citra positif dan profesional serta membuktikan kepada masyarakat, bahwa penjualan barang dengan cara lelang merupakan salah satu alternatif terbaik dalam mendapatkan harga yang optimal.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Bahsan, M., 2007. *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit*, PT.Rajawali, Jakarta;
- Budiarjo, Miriam. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung;
- Daliarnov. 1995. *Pengantar Ekonomi Makro*, Cetakan Pertama, Universitas Indonesia, Jakarta;
- Fajar, Mukti, N.D., dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pusaka Pelajar, Yogyakarta;
- Gautama, Sudargo,1996. *Komentor Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*. Citra Aditya Bakti, Bandung;
- Harahap, M. Yahya, 1991. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Gramedia. Jakarta;
- \_\_\_\_\_,1993, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia Pusaka Utama, Jakarta;
- \_\_\_\_\_, 2007, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi di Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta;
- \_\_\_\_\_, 1982.*Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni,
- Hadisoeparto, Hartono. 1984. *Seri Hukum Perdata : Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Jaminan*. Liberty, Yogyakarta;
- \_\_\_\_\_, 1998. "Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit", dalam *Hukum Jaminan Indonesia*. Proyek ELIPS dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta;
- Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid 2*. Ind-Hill Co. Jakarta;
- HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Raja Grafindo Persada. Jakarta;

- I Made Soewandi, 2005, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta;
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2003. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Kebendaan Pada Umumnya*. Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- \_\_\_\_\_, 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan; Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta;
- Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Laks Bang Pressindo. Yogyakarta;
- Satrio, J., 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung;
- \_\_\_\_\_, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti. Bandung;
- Salideho, John. 1994. *Sistem Jaminan Kredit dalam Era Pembangunan Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta;
- Situmorang, Victor M. dan Coermentyna Sitanggang. 1993. *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Rineka Cipta. Jakarta;
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta;
- \_\_\_\_\_, Soerjono dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- Soemitro, Hanitijo Ronny, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta;
- Soewandi, I Made, 2005, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta;
- Subekti, R., 1995, *Aneka Perjanjian Kredit*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung;
- \_\_\_\_\_, 1998, *Hukum Perjanjian*, PT. Inermasa, Jakarta;

Sunggono, Bambang, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta;

ST,Remy,Sjahdeni,1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta;

\_\_\_\_\_,1999, *Hak Tanggungan, asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*.Alumni,Bandung;

Usman, Rachmadi, 2008, *Hukum Jaminan Keperdatan*, Sinar Grafika, Jakarta;

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*;

Keputusan Menteri Keuangan 40/PMK.07/2006 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07,2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/Pmk.07/2005 tentang Pejabat Lelang Kelas II

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.06.2008 tentang Perubahan ke dua atas peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentan Petunjuk Pelaksanaan Lelang;



### C. Makalah dan Sumber Lain

- Bakri, Oni AH., 2002, "Proses Lelang yang Dilakukan oleh Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara", *Makalah* disampaikan pada Lokakarya tentang Kurator dan Hakim Pengawas, Jakarta;
- Hasan, Djuhaendah. 2000. *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Artikel dalam Jurnal Hukum Bisnis Volume 11. Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta;
- Khoidin, M. 2005. "Problema Yuridis Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmiah Hukum Legality Volume 13 Nomor 1 Maret-Agustus 2005*. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah. Malang;
- Redaksi, 2009, Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Perusahaan Daerah", <http://www.indoskripsi/hukumperdata.htm>.
- Redaksi, 2009, "Tinjauan Umum Kredit", <http://pumkienz.multiply.com/reviews/item>.
- Susilowati. 2003. "Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan oleh Balai Lelang Berdasarkan Parate Eksekusi dari Pemegang Hak Tanggungan". *Jurnal Yustika Volume 6 Nomor 2 Desember 2003*. Fakultas Hukum Universitas Surabaya. Surabaya;