



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 6  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
(STUDI DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
SEMARANG)**

**TESIS**

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

**Oleh:  
Desiana Mulyawardani  
NIM: 11010210400064**

**PEMBIMBING :  
Marjo, S.H., M.Hum.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2012**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 6  
UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996  
(STUDI DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG  
SEMARANG)**

**Disusun Oleh:**

**Desiana Mulyawardani**

**11010210400064**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji**

**Pada tanggal 2 April 2012**

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

**Pembimbing,**

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

**Marjo, S.H., M.Hum  
NIP. 19650318 199003 1 001**

**H. Kashadi, S.H., M.H.  
NIP. 19540624 198203 1 001**

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini, Nama: Desiana Mulyawardani, 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 kesarjanaan di suatu 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 sifatnya non komersial.

Semarang, 20 Maret 2012

Yang Menyatakan

Desiana Mulyawardani

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat, rahmat dan karunia yang Tuhan berikan, sehingga Penulis dapat menyelesaikan dengan baik penulisan Tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang).”** Penulisan Tesis ini merupakan salah satu persyaratan yang harus ditempuh untuk memperoleh derajat S-2 pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Penulisan Tesis ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan petunjuk yang Penulis terima dari berbagai pihak. Untuk itu melalui kesempatan ini izinkanlah Penulis untuk mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah mendukung Penulis dalam masa studi dan penulisan Tesis ini. Teristimewa, ucapan terima kasih dan penghargaan ini Penulis sampaikan secara khusus kepada, yang terhormat :

1. Bapak Prof. Sudharto P. Hadi, MES., Ph.D selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Prof. Dr. dr. Anies, M.Kes, PKK., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, SH., M.S., selaku Sekretaris I pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
6. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH., M.Hum., selaku Sekretaris II pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi dan Keuangan;
7. Bapak Dr. Joko Setiyono, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing sekaligus Dosen Penguji yang telah sabar memberikan bimbingan, kemudahan, nasehat, serta dukungan moril kepada Penulis dari awal penulisan Tesis ini;
8. Bapak Dr. Agustinus Andy Toryanto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan saran dan masukan yang berharga demi kesempurnaan penulisan Tesis ini;
9. Bapak Dr. H. Widhi Handoko., S.H., S.PN., selaku Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan saran dan masukan yang berharga demi kesempurnaan penulisan Tesis ini;
10. Bapak Pujiyono, S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan kepada Penulis selama menjadi mahasiswa di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
11. Segenap Guru Besar dan Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang secara profesional memberikan dan membekali ilmu selama Penulis mengikuti perkuliahan;
12. Segenap pengajaran akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah banyak membantu kelancaran keperluan akademik selama masa perkuliahan;
13. Ibu Yuli, selaku staf Bagian Umum di Bank Perkreditan Rakyat Kedung Arto Semarang yang telah memberikan kemudahan kepada Penulis dalam mencari keterangan untuk penulisan Tesis ini;

14. Bapak Komari, S.H., M.Hum., selaku Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang telah memberikan kemudahan kepada Penulis dalam mencari keterangan untuk penulisan Tesis ini;
15. Bapak Ahmad Affan Hakim, selaku staf Seksi Pelayanan Lelang di KPKNL Semarang yang telah membantu Penulis dalam mencari data-data yang dibutuhkan untuk penulisan Tesis ini;
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu Penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang ada pada diri Penulis. Oleh karena itu segala kritik, saran, serta masukan yang membangun sangat diharapkan oleh Penulis guna menyempurnakan penelitian di masa mendatang.

Semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat khususnya mahasiswa Magister Kenotariatan, dan memberikan sumbangsih untuk perkembangan ilmu hukum di Indonesia.

Semarang , 20 Maret 2012

Penulis

DESIANA MULYAWARDANI

## ABSTRAK

### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG- UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 (STUDI DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG)**

Lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, sehingga timbul permasalahan mengenai bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemenang lelang, dan hambatan apa saja yang timbul dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang serta bagaimana upaya untuk mengatasinya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, mengetahui perlindungan hukum yang diberikan terhadap Pemenang Lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dan untuk mengetahui hambatan yang timbul dalam pemberian perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT serta upaya untuk mengatasinya.

Metode penelitian yang digunakan adalah *yuridis empiris* dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data primer dan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dan survey lapangan dengan alat pengumpul data berupa wawancara, hasilnya dianalisa secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Semarang dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 dan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap Pemenang Lelang yaitu berupa pemberian ganti kerugian. Hambatan dalam pemberian ganti kerugian terhadap Pemenang Lelang yaitu, apabila Penjual tidak mau memberikan ganti kerugian. Upaya untuk mengatasinya yaitu melakukan gugatan ganti kerugian terhadap Penjual. Hambatan kedua yaitu tidak adanya peraturan hukum yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Upaya untuk mengatasinya yaitu dengan membuat peraturan perundangan yang mengatur perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Saran bagi pejabat lelang, risalah lelang ke depan sebaiknya memuat klausul-klausul tertentu yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Bagi pembentuk undang-undang, perlu dibuat perundangan tentang lelang dengan menekankan tanggung jawab penjual atas keabsahan dokumen barang yang akan dilelang.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, Eksekusi, Hak Tanggungan*

## ABSTRACT

Auction execution of burden right based on Section 6 UUHT that have been implemented can be canceled by the Court, which raised some issues about how execution implementation based on Section 6 UUHT, how the legal protection given to the winner of the auction, and any constraints rising in the provision of legal protection against the winner of the auction and how the effort to accomplish it.

Aim of this research was found execution auction implementation based on Section 6 UUHT, to found the legal protection given to the winner of the auction, barriers and effort to accomplish it.

Research method used was empirical juridical by analytical descriptive research specification. Both primary and secondary data obtained from library study and field survey by collection tool such interview, the result analyzed qualitatively.

Research result showed that execution auction implementation based on Section 6 UUHT on KPKNL Semarang based on Financial Department Regulation Number 93/PMK.06/2010 about Auction Implementation Direction and Director General Regulation of State Property Number 03/KN/2010 about Auction Implementation Technical Direction. The legal protection given to the winner of the auction execution based on Section 6 UUHT the form of compensation for the prices paid at auction. Barriers in the provision of compensation to the winner of the auction if the seller/creditor/applicant auction would not give compensation to the winner of the auction. Efforts to cope with doing tort to Court against the seller. The second obstacle is the lack of legal regulations about the provision of legal protection for the winner of the auction. Efforts to overcome the legislature makes law and regulations about the provision of legal protection for the winner of auction.

Keywords: *The legal protection, The Winner of The Auction, Execution, Burden Right*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	13
C. Tujuan Penelitian .....	14
D. Manfaat Penelitian .....	14
E. Kerangka Pemikiran .....	16
F. Metode Penelitian .....	30
1. Metode Pendekatan .....	31
2. Spesifikasi Penelitian .....	32
3. Sumber dan Jenis Data Penelitian .....	32
4. Teknik Pengumpulan Data .....	33
5. Teknik Analisis Data .....	38

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan .....	40
1. Pengertian Hukum Jaminan .....	40
2. Asas-Asas Hukum Jaminan .....	42
3. Pengaturan Hukum Jaminan .....	45
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	46
1. Pengertian dan Asas Hak Tanggungan .....	46
2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan .....	58
3. Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan .....	64
C. Tinjauan Umum Eksekusi Dalam Perkara Perdata .....	74
1. Pengertian dan Dasar Hukum Eksekusi Perkara Perdata .....	74
2. Asas-Asas Eksekusi Dalam Perkara Perdata .....	80
3. Jenis-Jenis Eksekusi .....	83
4. Prosedur Eksekusi Dalam Perkara Perdata .....	87
5. Eksekusi Hak Tanggungan dan Ketentuan Pelaksananya .....	90
D. Tinjauan Umum Tentang Lelang .....	96
1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang .....	96
2. Jenis Lelang .....	105
3. Pelaksanaan Lelang .....	108
4. Pemenang Lelang .....	114

5. Risalah Lelang .....	115
-------------------------	-----

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

A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT .....	119
B. Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungans Pasal 6 UUHT .....	144
C. Hambatan Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungans Berdasarkan Pasal 6 UUHT Serta Upaya Mengatasinya .....	161

### **BAB IV PENUTUP**

A. Simpulan .....	168
B. Saran .....	169

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional Indonesia yaitu untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, kiranya perlu dilaksanakan pembangunan di segala bidang, termasuk dalam hal ini adalah pembangunan dalam bidang ekonomi. Dalam melaksanakan pembangunan di bidang ekonomi ini, faktor permodalan merupakan syarat yang mempunyai peranan yang sangat penting.<sup>1</sup> Masyarakat berusaha menunjang pembangunan dengan cara mengembangkan berbagai usaha untuk mengembangkan kehidupan perekonomiannya.

Masyarakat Indonesia dalam mengembangkan kehidupan perekonomiannya masih membutuhkan modal terutama dari segi keuangan. Pada perkembangan ekonomi sekarang ini, banyak cara yang dilakukan agar mendapatkan apa yang diinginkan, terutama bagi para pengusaha maupun orang-orang yang bekerja di lingkungan industri, dimana mereka masih berada dalam tahap untuk meningkatkan usaha, sehingga segi permodalan (uang) menjadi masalah utamanya.

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 2

Lembaga yang dapat melayani masyarakat dalam memperoleh pinjaman atau kredit sangat diperlukan oleh masyarakat, karena salah satu cara untuk mendapatkan modal tersebut yaitu melalui perkreditan. Salah satu lembaga keuangan yang dapat membantu memberikan solusi mengenai permasalahan permodalan tersebut adalah perbankan.

Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa: "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah penerima kredit sebagai debitor yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya

beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.<sup>2</sup>

Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitor untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu.<sup>3</sup>

Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Di dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa segala kebendaan orang yang berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, namun sering orang tidak merasa puas dengan jaminan yang dirumuskan secara umum, oleh karena itu,

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 12-13

<sup>3</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 21-22

bank perlu meminta supaya benda tertentu dapat dijadikan jaminan yang diikat secara yuridis. Dengan demikian apabila debitor tidak menepati janjinya, bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditor lainnya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya.<sup>4</sup>

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditor.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan, yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Dengan diundangkannya UUHT pada tanggal 9 April 1996, maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diberlakukan berdasarkan

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 15

Pasal 57 UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal tersebut mengantarkan bangsa Indonesia ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, yaitu:

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

Pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan ini diperlukan karena selain untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitor terhadap kreditor, juga memberikan suatu kemudahan dalam penyelesaian sengketa apabila debitor wanprestasi. Hal ini disebabkan karena hukum memberikan hak kepada pihak yang merasa dirinya dirugikan untuk bertindak langsung pada tahap realisasi paksa hak (eksekusi) apabila pihak lawan mengingkari kewajibannya.<sup>5</sup>

Pelaksanaan eksekusi atas jaminan hutang oleh kreditor pada prinsipnya bukan merupakan satu-satunya cara untuk

---

<sup>5</sup> Mochammad Dja'is, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004), hlm. 6

menyelesaikan kredit macet, karena dalam praktek perbankan terdapat 2 (dua) cara untuk menyelesaikan kredit macet, antara lain:

1. Secara intern

Penyelesaian kredit macet secara intern yang dilakukan oleh bank dapat melalui beberapa tahapan, yaitu:

- a. Negoisasi, yaitu proses dimana debitor dan kreditor bertemu untuk mencari solusi penyelesaian kredit macet dengan baik. Dalam hal proses negosiasi ini menghasilkan suatu kesepakatan antara kedua belah pihak, maka selanjutnya dilakukan *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), dan *restructuring* (penataan kembali).
- b. Teguran, apabila proses negosiasi tidak mencapai kata mufakat dan debitor tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.
- c. Kreditor akan melakukan kunjungan atas usaha yang dimiliki debitor apabila masih ada.

2. Secara ekstern

Penyelesaian secara ekstern merupakan upaya terakhir yang dapat ditempuh oleh kreditor apabila upaya penyelesaian sengketa intern tidak dapat memberikan hasil. Penyelesaian secara ekstern berupa eksekusi, dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, antara lain:

- a. Melalui Pengadilan Negeri, dengan mengajukan gugatan terhadap hutang dan jaminan debitor yang tidak diikat dengan Hak Tanggungan, atau terhadap sertipikat Hak Tanggungan dengan mengajukan permohonan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah jaminan tersebut berada.
- b. Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (untuk selanjutnya disebut KPKNL), terhadap jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri (*parate executie*)

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitor selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam UUHT adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.

Eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya dapat dilakukan dengan berbagai cara. Berdasarkan Pasal 20 UUHT, apabila debitor cidera janji maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

1. Penjualan lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan pemegang Hak tanggungan pertama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.

2. Penjualan melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.

3. Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan

Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cidera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor (pemegang Hak Tanggungan) pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitur cidera janji.<sup>6</sup>

Melalui Pasal 6 UUHT, pembuat undang-undang bermaksud untuk memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut *parate* eksekusi.

---

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 491

Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan pertama hanya perlu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi obyek Hak Tanggungan tersebut.

Penjualan umum atau lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908, dengan berlakunya *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* tahun 1908 Nomor 189 *jo* Stb. 1941 N0. 3 dan *Vendu Instructie* yang diumumkan dalam *Staatblad* tahun 1908 Nomor 190 *jo* Stb. 1930 No. 85 yang hingga sekarang masih berlaku, berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945. *Vendu Reglement* telah mengalami perubahan dan penambahan, meskipun statusnya hanya *reglement* tetapi karena merupakan satu-satunya peraturan lelang dan pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, *Vendu Reglement* kiranya dapat disamakan dengan undang-undang.

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 *jo* Stb. 1941 N0. 3, yaitu:

“Penjualan dimuka umum atau *openbare verkoping* ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka 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 diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

Seiring dengan berjalannya waktu, maka beberapa ketentuan dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 *jo* Stb 1941 No. 3 dan *Vendu Instructie*, Stb 1908 No. 190 *jo* Stb. 1930 No. 85 yang dirasa sudah tidak sesuai untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, diubah dengan berbagai Peraturan Menteri Keuangan dan Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara. Pada tanggal 30 Mei 2006 diterbitkanlah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa: “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.”

Pelaksanaan lelang di Indonesia diklasifikasikan dalam 2 (dua) jenis, yaitu:<sup>7</sup>

1. Lelang eksekusi, merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Lelang non eksekusi, merupakan lelang di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lelang ini meliputi:
  - a. Lelang non eksekusi wajib, yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
  - b. Lelang non eksekusi sukarela, yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum dan badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Pelelangan sebagai suatu perbuatan hukum yang memaksa dan peranannya sangat penting dalam menyelesaikan masalah-masalah perdata yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri maupun Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>8</sup>

Berdasarkan Pasal 20 UUHT menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum atau menurut tata cara

---

<sup>7</sup> [http://www.djkn.go.id/sejarah\\_djkn](http://www.djkn.go.id/sejarah_djkn)

<sup>8</sup> I Made Soewandi, *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 27

yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 200 ayat (7) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) bahwa pemberi Hak Tanggungan, yaitu debitor tidak diperkenankan lagi untuk mencegah pelelangan tersebut dan membayar semua hutangnya itu.<sup>9</sup>

Pelaksanaan lelang di Indonesia dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, akan tetapi meskipun telah diatur dalam suatu Peraturan Menteri Keuangan, dalam prakteknya, masih banyak gugatan pembatalan lelang yang diajukan ke Pengadilan Negeri.

Lelang yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan, maka pelaksanaan lelang sebagai wujud dari hak preferen yang diberikan undang-undang pada Hak Tanggungan menjadi tidak pasti. Dengan demikian adalah hal yang sia-sia memberikan hak preferen kepada pemegang Hak Tanggungan, tetapi pada akhirnya setelah penjualan objek Hak Tanggungan, ternyata dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berakibat Hak Tanggungan dan penjualan objek Hak Tanggungan dianggap tidak ada. Pembatalan lelang melalui putusan pengadilan juga mencerminkan kurangnya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 163

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul: “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 (STUDI DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG)”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diuraikan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang ada. Permasalahan yang timbul antara lain:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT?
3. Apa hambatan-hambatan yang ditemui dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dan bagaimana upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut?

### **C. Tujuan Penelitian**

Pada umumnya tujuan penelitian digunakan sebagai sarana untuk memperoleh data normatif dan empiris tentang suatu gejala peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat sehingga hasil penelitian dapat menjadi masukan yang berguna demi penyempurnaan teori-teori atau tugas-tugas operasional.<sup>10</sup> Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT.
3. Untuk mengetahui hambatan yang timbul dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT serta upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini akan diperoleh beberapa kegunaan, baik dari segi praktis maupun teoritis, yaitu:

1. Kegunaan Praktis

---

<sup>10</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm. 80

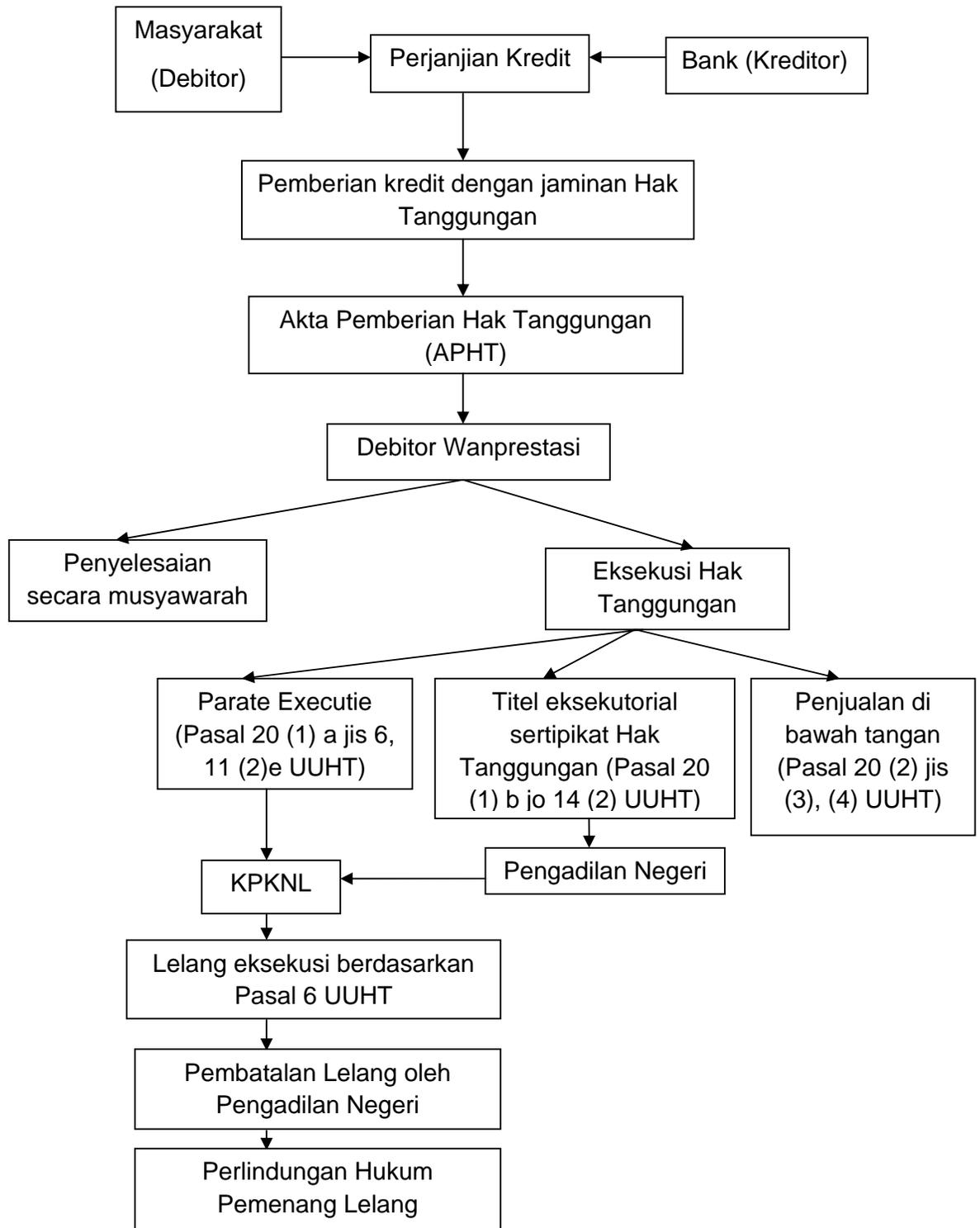
- a. Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang hukum mengenai masalah perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT.
- b. Memberikan informasi sekaligus pemecahan atau jalan keluar mengenai permasalahan yang timbul dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT.
- c. Dapat digunakan sebagai pedoman bagi penelitian selanjutnya.

## 2. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi di bidang Hukum Perdata khususnya yang berkaitan dengan Hukum Peraturan Lelang, serta diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan ilmu hukum pada umumnya.

## E. Kerangka Pemikiran

### 1. Kerangka Konseptual



Berdasarkan bagan di atas, dapat diketahui bahwa masyarakat Indonesia membutuhkan modal, terutama dalam segi keuangan untuk mengembangkan kehidupan perekonomiannya. Salah satu cara untuk memperoleh modal yang sering dilakukan oleh masyarakat yaitu melalui perjanjian pemberian kredit oleh bank. Salah satu lembaga jaminan yang sering digunakan dalam praktik sebagai jaminan hutang di bank adalah Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lain. Jaminan yang diberikan, yaitu hak yang diutamakan atau mendahului dari kreditor-kreditor lainnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 UUHT, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Penjualan lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan pemegang Hak tanggungan pertama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
- b. Penjualan melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 14 ayat (2) menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.

c. Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji. *Parate executie* merupakan cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang tidak memerlukan biaya dan waktu yang banyak, sehingga menjadi pilihan para kreditor dalam upaya mengambil kembali pelunasan piutangnya dari debitur apabila debitur wanprestasi.

Instansi pemerintah yang bertugas untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (selanjutnya disebut DJKN) yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan dilakukan langsung oleh KPKNL berdasarkan permohonan dari kreditor yang diajukan kepada Kepala KPKNL.

## 2. Kerangka Teoritik

Sejak tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), sebagai realisasi dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Dalam rangka unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah, Hipotik sebagai lembaga hak jaminan atas tanah sebagaimana halnya *creditverband* yang diatur dalam S.1908-542 sejak tanggal 24 September 1960 sudah tidak ada lagi, karena sudah diganti dengan Hak Tanggungan, sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang baru. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, yaitu:

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

Sesuai dengan perumusan pengertian Hak Tanggungan, Hak Tanggungan yang dimaksud hanya Hak Tanggungan yang dibebani dengan hak atas tanah atau dengan kata lain UUHT hanya mengatur lembaga hak jaminan atas hak atas tanah belaka, sedangkan lembaga hak jaminan atas benda-benda lain

selain hak atas tanah tidak termasuk dalam ruang lingkup pengertian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan yang lahirnya dari perjanjian. Dalam Hak Tanggungan terdapat benda tertentu yaitu hak-hak atas tanah yang dijanjikan secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, sehingga Hak Tanggungan merupakan hak jaminan khusus pula.<sup>11</sup>

Pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian penjaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan ini diperlukan karena selain untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitor terhadap kreditor, juga memberikan suatu kemudahan dalam penyelesaian sengketa apabila debitor wanprestasi, dimana pihak yang merasa dirinya dirugikan tidak perlu menempuh proses penyelesaian sengketa melalui litigasi atau institusi yang diberi kewenangan menyelesaikan sengketa melalui ADR. Hal tersebut disebabkan karena hukum memberikan kepada pihak yang merasa dirinya dirugikan untuk bertindak langsung pada

---

<sup>11</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm. 334

tahap realisasi paksa hak (eksekusi) apabila pihak lawan mengingkari kewajibannya.<sup>12</sup>

Berdasarkan Pasal 20 UUHT, alternatif penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 alternatif:

- a. Penjualan Lelang Objek Hak Tanggungan Atas Kekuatan Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama (Pasal 6 UUHT).
- b. Lelang Objek Hak Tanggungan Melalui Pengadilan.
- c. Penjualan Di bawah Tangan

Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT pelaksanaannya lebih mudah karena tidak diperlukan perintah Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan melalui pelelangan umum.

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 *jo* Stb. 1941 No. 3, yaitu:

“Penjualan dimuka umum atau *openbare verkoping* ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka 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 diberikan 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>12</sup> Mochammad Dja'is, *Op. Cit.*, hlm. 6

Polderman dalam disertasinya pada tahun 1913 yang berjudul "*Het Openbare Aan Bod*" menyebutkan pengertian lelang yaitu:<sup>13</sup>

"Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat". Polderman selanjutnya mengatakan bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan bagi si penjual. Dengan demikian syaratnya ada 3 (tiga), yaitu: 1). Penjualan umum yang harus selengkap mungkin (*volledigheid*). 2). Ada kehendak untuk mengikat diri. 3). Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Menurut Roell (Kepala Inspeksi Lelang tahun 1932), menjelaskan pengertian lelang bahwa:<sup>14</sup>

"Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual suatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lewat."

Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa: "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk

---

<sup>13</sup> I Made Soewandi, *Op. Cit.*, hlm. 34

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 35

mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.”

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang masih berlaku sampai dengan saat ini, pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur:<sup>15</sup>

- a. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;
- b. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu untuk mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- c. Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran harga tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli;
- e. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan campur tangan/dihadapan/di depan Pejabat Lelang;
- f. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.

Dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya Asas Lelang, yaitu:

- a. Asas keterbukaan
- b. Asas keadilan
- c. Asas kepastian hukum

---

<sup>15</sup> [http://www.djkn.go.id/sejarah\\_djkn](http://www.djkn.go.id/sejarah_djkn)

- d. Asas efisiensi
- e. Asas akuntabilitas

Penjualan dengan cara lelang mempunyai beberapa kelebihan, yaitu:<sup>16</sup>

- a. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta lelang akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen, sehingga pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subyek dan obyek lelang). Pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut.
- c. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayaran secara tunai.

---

<sup>16</sup> I Made Soewandi, *Op. Cit.*, hlm. 41

- d. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
- e. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik, yang mempunyai pembuktian sempurna.

Kedudukan lelang di Indonesia tidak hanya sebagai sarana jual beli guna memperoleh harga optimal bagi masyarakat saja, melainkan juga sebagai sarana penegakan hukum bagi Negara (*law enforcement*). Hal ini merupakan cerminan dari 2 (dua) fungsi lelang, yaitu:<sup>17</sup>

- a. Fungsi publik

Bahwa lelang sebagai suatu sarana yang dapat digunakan oleh aparatur negara untuk menjalankan tugas umum pemerintahan di bidang penegakan hukum dan pelaksanaan undang-undang. Lelang ini untuk mengamankan aset-aset negara dan sekaligus meningkatkan efisiensi dan pengolahan kekayaan negara serta dalam rangka meningkatkan penerimaan negara.

- b. Fungsi privat

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 41

Lelang sebagai suatu institusi pasar sendiri yang dapat memperlancar arus perdagangan barang. Lelang ini digunakan masyarakat yang secara sukarela memilih menjual barang miliknya secara lelang guna memperoleh harga yang optimal.

Pelaksanaan lelang di Indonesia diklasifikasikan dalam 2 (dua) jenis, yaitu:<sup>18</sup>

- a. Lelang Eksekusi, merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan ini dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang Non Eksekusi, merupakan lelang di luar pelaksanaan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lelang ini meliputi:
  - 1) Lelang Non Eksekusi Wajib, yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
  - 2) Lelang Non Eksekusi Sukarela, yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum dan badan usaha yang dilelang secara sukarela.

---

<sup>18</sup> [http://www.djkn.go.id/sejarah\\_djkn](http://www.djkn.go.id/sejarah_djkn)

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai jual beli. Pasal 1457 KUHPerdata, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus. Perbedaan lelang dengan jual beli yang bukan lelang adalah terletak pada prosesnya. Jika dalam jual beli yang bukan lelang proses penawaran dilakukan antar perorangan, maka dalam pelelangan, penawaran dilakukan oleh perorangan kepada publik (umum). Di samping itu, lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang. Jual beli lelang harus didahului penawaran kepada publik (umum).

Pelaksanaan lelang di Indonesia dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.

Pelaksanaan lelang dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Pelaksanaan lelang dengan penawaran tertulis, yaitu penawaran harga lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop yang tertutup.
- b. Pelaksanaan lelang dengan penawaran lisan, yaitu penawaran harga lelang dilakukan secara lisan atau terbuka dengan penawaran semakin naik atau turun.
- c. Penawaran lelang dengan penawaran tertulis dapat dilanjutkan dengan penawaran lisan apabila terdapat 2 (dua) atau lebih penawaran tertinggi, atau penawaran belum mencapai harga limit.

Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menjelaskan bahwa: "Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang." Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui harga nilai limit disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang yang bersangkutan.

Peserta yang disahkan sebagai pemenang lelang, memikul kewajiban membayar:

- a. Harga Lelang;
- b. Bea Lelang;

- c. Uang Miskin, dan pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak pemenang lelang, yaitu:

- a. Meminta petikan Risalah Lelang;
- b. Meminta kembali uang jaminan lelang/kelebihan uang jaminan;
- c. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya.

Pengertian Risalah Lelang menurut Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa: "Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna."

Pembuatan Risalah Lelang bersifat imperatif, karena merupakan bukti autentikasi pelaksanaan lelang. Tanpa Risalah Lelang, pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan Pejabat Lelang, tidak sah (*invalid*). Pelaksanaan lelang yang demikian tidak memberi kepastian hukum tentang hal-hal yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tercatat secara jelas sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang

yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak ikut dihukum. Dalam hal terjadi gugatan terhadap penjualan atau pengalihan kepemilikan dari pihak manapun juga, penjual seharusnya bertanggung jawab sepenuhnya atas kerugian yang timbul sebagai terjualnya barang dan tidak mengakibatkan batalnya jual beli melalui lelang. Kepastian hak pemenang lelang berarti hak atas barang yang dibeli melalui lelang pasti dan dijamin oleh hukum, akan tetapi masih banyak putusan Pengadilan Negeri yang membatalkan lelang yang telah dilaksanakan.

#### **F. Metode Penelitian**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penyusunan suatu penulisan ilmiah yang memenuhi syarat baik kualitas maupun kuantitas, maka digunakan metode penelitian tertentu. Sebagai suatu karya ilmiah, tesis harus dilakukan dengan metodologi penelitian yang tepat, guna membantu Penulis untuk menemukan, merumuskan, atau menganalisa dan memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan suatu kebenaran.

Dengan metode penelitian ini diharapkan penelitian dapat berjalan lebih terinci, terarah, dan sistematis, sehingga data yang diperoleh dari penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan secara

ilmiah dan tidak menyimpang dari pokok-pokok permasalahan. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam menyusun tesis ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan hukum *yuridis empiris*, yaitu suatu pendekatan yang tidak hanya menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukumnya saja, tetapi juga menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukum dalam praktek yang dijalankan oleh anggota masyarakat.

Metode *yuridis empiris* ini digunakan karena permasalahan yang akan dibahas bersifat yuridis yang berkaitan dengan kenyataan yang ada dalam studi analisis mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT. Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan atau norma-norma yang memuat ketentuan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT. Aspek empirisnya adalah praktek pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, melalui penelitian untuk mengumpulkan data obyektif yang merupakan data primer.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Deskriptif yang berarti penelitian ini menggambarkan keadaan dari obyek yang diteliti secara rinci, menyeluruh, dan sistematis mengenai segala sesuatu atau sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu, lalu dikumpulkan, disusun, dijelaskan kemudian dianalisis.

Bersifat analitis mengandung makna yaitu mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan ketentuan-ketentuan mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT.

## 3. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Secara umum, jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.<sup>19</sup> Sumber dan jenis data penelitian dari penulisan tesis ini adalah:

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview dan penyebaran angket, sedangkan penelitian

---

<sup>19</sup> *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2011), hlm. 6

kepastakaan hanya sebagai data pendukung.<sup>20</sup> Data primer diperoleh dari penelitian di lapangan oleh nara sumber. Narasumber dalam penelitian ini adalah pihak Bank Perkreditan Rakyat Kedung Arto Semarang, selaku kreditor, Ketua Pengadilan Negeri Semarang, dan Kepala Seksi Pelayanan Lelang dan Pejabat Lelang KPKNL Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan sekunder yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>21</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data digunakan untuk memperoleh data yang akurat dan obyektif, dimana dalam penelitian ini

---

<sup>20</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalamania Indonesia, 1990), hlm. 10

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Pres, 1982), hlm. 52

dilakukan 2 (dua) cara pengumpulan data, yaitu data primer dan data sekunder. Data-data tersebut dapat diperoleh melalui:<sup>22</sup>

a. Data Primer

Data primer adalah data dasar, data asli yang diperoleh peneliti dari tangan pertama, dari sumber asalnya yang pertama yang belum diolah dan diurai oleh orang lain, dengan kata lain diperoleh langsung dari masyarakat atau dari lapangan.

Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian di lapangan dengan mengadakan wawancara yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan cara bertanya secara langsung kepada sampel yang telah ditetapkan sebelumnya atau diwawancarainya.

Tipe wawancara yang dilakukan adalah wawancara bebas, yaitu wawancara yang disesuaikan dengan kondisi yang ada tetapi berpedoman pada pertanyaan yang telah dipersiapkan dan masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara dilakukan. Wawancara bebas ini dimaksudkan agar memperoleh jawaban mengenai gambaran yang lebih luas tentang masalah yang diteliti. Sifat wawancara yang dilakukan adalah wawancara terbuka, artinya wawancara

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto dan Siti Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), hlm. 35

yang subyeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut. Wawancara ini dilakukan terhadap:

- (1) Pihak Bank Perkreditan Rakyat, selaku kreditor;
- (2) Ketua Pengadilan Negeri Semarang, dan
- (3) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

Data primer dalam penelitian ini yaitu buku atau dokumentasi yang diperoleh peneliti di lapangan walaupun sifatnya merupakan data sekunder.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang bukan diusahakan sendiri pengumpulannya oleh peneliti, misalnya biro statistik, majalah, keterangan-keterangan atau publikasi lainnya. Data sekunder ini berasal dari tangan kedua, ketiga, dan seterusnya, artinya melewati satu atau lebih pihak yang bukan peneliti sendiri.<sup>23</sup>

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu mempelajari literatur karangan para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan obyek dan permasalahan yang diteliti. Data yang diperoleh tersebut selanjutnya merupakan landasan teori dalam

---

<sup>23</sup> Marzuki, *Metodologi Riset*, (Yogyakarta: BPKE-UII, 2002), hlm. 55

melakukan analisis data serta pembahasan masalah. Data sekunder ini diperlukan untuk lebih melengkapi data primer yang diperoleh melalui penelitian di lapangan. Pada penelitian ini data sekunder meliputi:

- 1) Bahan hukum primer, meliputi:
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPerdata);
  - b) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR);
  - c) *Recht Reglement Buiten Gewesten* (RBg);
  - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria;
  - e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
  - f) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
  - g) *Vendu Reglement* (peraturan lelang) Ordonantie 28 Februari 1908, Stb. 1908 No. 189 yang mulai berlaku 1 April 1908, yang diubah dengan Stb. 1940 No. 56;
  - h) *Vendu Instructie* (instruksi lelang) Stb. 1908 No. 190 yang diubah terakhir dengan Stb. 1930 No. 85;
  - i) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang (Pengganti Permenkeu Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006, yang diubah dengan Permenkeu Nomor 150/PMK.06/2007 tanggal 23 November 2007 dan diubah lagi dengan Permenkeu Nomor 61/PMK.06/2008 tanggal 25 April 2008);

j) Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi:

a) Dokumen yang berasal dari Bank Perkreditan Rakyat Kedung Arto Semarang;

b) Dokumen yang berasal dari Pengadilan Negeri Semarang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT;

c) Dokumen yang berasal dari KPKNL Semarang yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT;

d) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;

- e) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Lelang;
  - f) Pendapat para sarjana.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, meliputi:
- a) Kamus Hukum;
  - b) Kamus Bahasa Indonesia;
  - c) Kamus Bahasa Inggris;
  - d) *Encyclopedia*.

## **5. Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh dari penelitian lapangan disusun secara lengkap, sistematis, benar, dan konsisten. Data tersebut kemudian dianalisis dengan cara menganalisis keadaan dan fakta yang ada berdasarkan teori-teori yang dikaitkan dengan masalah yang diteliti dan mempelajari apa yang dinyatakan responden baik secara lisan maupun secara tertulis.

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu analisis yang tidak mendasarkan penelitiannya pada pengumpulan data dari lokasi yang luas dengan responden yang banyak, dengan keterangan jawaban yang banyak, tetapi dengan keterangan berdasarkan kenyataan yang bersifat global (umum). Jadi walaupun lokasinya terbatas, respondennya sedikit, dan jika data yang diperoleh itu

merupakan kenyataan yang berlaku, maka data tersebut sudah cukup membuktikan kebenarannya.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 1995), hlm. 99

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan**

##### **1. Pengertian Hukum Jaminan**

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law, zekerheidstelling* atau *zekerheidrechten*.<sup>25</sup> Dalam keputusan seminar hukum nasional Depertemen Kehakiman tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta, menyimpulkan bahwa istilah “Hukum Jaminan” itu meliputi pengertian baik jaminan kebendaan maupun perorangan. Berdasarkan kesimpulan tersebut, pengertian hukum jaminan yang diberikan didasarkan kepada pembagian jenis lembaga hak jaminan, artinya tidak memberikan perumusan pengertian hukum jaminan melainkan memberikan bentang lingkung dari istilah hukum jaminan yaitu meliputi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.

Sehubungan dengan pengertian hukum jaminan, tidak banyak literatur yang merumuskan pengertian hukum jaminan. Menurut J. Satrio hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor. Ringkasnya hukum jaminan

---

<sup>25</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm 1

adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang. Sementara itu, Salim HS memberikan perumusan hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>26</sup>

Dari dua pendapat mengenai perumusan pengertian hukum jaminan di atas dapat disimpulkan inti dari hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi atau debitor dengan penerima jaminan atau kreditor sebagai pembebanan suatu utang tertentu atau kredit dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu).

Berdasarkan pengertian dari hukum jaminan tersebut di atas, terdapat beberapa unsur perumusan hukum jaminan, yaitu:

- a. Adanya serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumber kepada ketentuan hukum tertulis maupun ketentuan hukum tidak tertulis. Ketentuan hukum jaminan tertulis adalah ketentuan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, sedangkan ketentuan hukum jaminan yang tidak tertulis adalah ketentuan hukum yang timbul dan terpelihara dalam praktik penyelenggaraan pembebanan utang suatu jaminan.

---

<sup>26</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hlm. 7

- b. Adanya hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan. Pemberi jaminan (debitor) yaitu pihak yang berutang dalam suatu utang-piutang tertentu, yang menyerahkan suatu kebendaan tertentu sebagai (benda) kepada penerima jaminan (kreditur).
- c. Adanya benda atau orang yang dijadikan jaminan yang diserahkan oleh debitor kepada kreditor.
- d. Adanya hutang atau fasilitas kredit yang dijamin

## **2. Asas-Asas Hukum Jaminan**

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 asas penting dalam hukum jaminan, yaitu:<sup>27</sup>

- a. Asas *publiciteit*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman

---

<sup>27</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm. 9

dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar;

- b. Asas *specialiteit*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;
- d. Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus ada pada penerima gadai;
- e. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan asas-asas hukum jaminan. Asas-asas itu meliputi:<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Miriam Darus Badruzaman, *Benda-Benda yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan Dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 23

- a. Asas filosofis, yaitu asas di mana semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus didasarkan pada falsafah yang dianut oleh bangsa Indonesia, yaitu Pancasila;
- b. Asas konstitusional, yaitu asas di mana semua peraturan perundang-undangan dibuat dan disahkan oleh pembentuk undang-undang harus didasarkan pada hukum dasar (konstitusi). Hukum dasar yang berlaku di Indonesia, yaitu UUD 1945. Dalam hal undang-undang yang dibuat dan disahkan tersebut bertentangan dengan konstitusi, undang-undang tersebut harus dicabut;
- c. Asas politis, yaitu asas di mana segala kebijakan dan teknik di dalam penyusunan peraturan perundang-undangan didasarkan pada Tap MPR;
- d. Asas operasional (konkret) yang bersifat umum merupakan asas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan.

Dari kedua pendapat di atas, maka dapat disimpulkan bahwa asas-asas dalam hukum jaminan, yaitu:

- a. *Asas publicitiet*;
- b. *Asas specialitiet*;
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi;
- d. *Asas inbezittsteling*;

- e. Asas horizontal;
- f. Asas filosofis;
- g. Asas konstitusional;
- h. Asas politis;
- i. Asas operasional.

Asas-asas tersebut di atas, dapat ditemukan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hukum jaminan.

### **3. Pengaturan Hukum Jaminan**

Hukum jaminan diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan ketentuan yang secara khusus atau yang berkaitan dengan jaminan, dapat ditemukan dalam:<sup>29</sup>

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
- e. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF).

---

<sup>29</sup> Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 15

Terdapat beberapa perundang-undangan yang tidak mengatur secara khusus mengenai lembaga jaminan, namun ketentuan dalam pasal-pasal nya berkaitan dengan lembaga jaminan, yaitu diantaranya:

- a. UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- b. UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- c. UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998
- d. UU No. 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan
- e. UU No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran.

Berdasarkan penjelasan di atas, hukum jaminan di atur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan secara umum dan secara khusus. Peraturan yang mengatur hukum secara khusus yaitu KUHPerdara, KUHD, UUPA, UUHT dan UUJF, sedangkan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum jaminan secara umum yaitu Undang-Undang tentang Rumah Susun, Undang-Undang tentang Perumahan dan Pemukiman, Undang-Undang tentang Perbankan, Undang-Undang tentang Penerbangan dan Undang-Undang tentang Pelayaran.

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

### **1. Pengertian dan Asas Hak Tanggungan**

Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, jaminan atas tanah diatur dalam Buku Kedua Bab XXI Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdota tentang Hipotek dan dalam *Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 542 tentang ketentuan *credietverband*. Dalam Pasal 1162 KUHPerdota dirumuskan pengertian dari Hipotek yang berbunyi: Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Dari bunyi Pasal 1162 KUHPerdota tersebut dapat diketahui bahwa hak hipotek itu merupakan hak jaminan kebendaan atas benda-benda tidak bergerak. Selanjutnya pasal-pasal KUHPerdota memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai pengertian hipotek. Dalam Pasal 1167 KUHPerdota disebutkan benda bergerak tidak dapat dibebani dengan hipotek. Selanjutnya dalam Pasal 1168 KUHPerdota ditentukan bahwa hipotek tidak dapat diletakkan selain oleh siapa yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani. Pasal 1171 ayat (1) menyatakan hipotek hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang. Lebih lanjut dalam Pasal 1175 ayat (1) KUHPerdota disebutkan hipotek hanya dapat diletakkan atas

benda-benda yang sudah ada. Hipotek atas benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal. Dalam Pasal 1176 ayat (1) KUHPerdara kemudian dinyatakan suatu hipotek hanyalah sah, sekedar jumlah uang untuk mana ia telah diberikan adalah tentu dan ditetapkan dalam akta.

Berdasarkan perumusan pengertian hipotek dari beberapa pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa hipotek adalah hak kebendaan atas benda tidak bergerak (benda tetap), untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.

Di dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan di atas belum berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai dengan yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 undang-undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud

dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.<sup>30</sup>

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukannya hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud oleh Pasal 51 UUPA di atas, oleh karena itu, ketentuan *Hypotheek* dan *Credietverband* tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.

Seiring dengan perkembangan yang terjadi di bidang hak jaminan atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, maka pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

---

<sup>30</sup> Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, (Semarang: Penerbit Universitas Diponegoro, 2000), hlm. 103

Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), sebagai realisasi dari Pasal 51 UUPA. UUHT ini mencabut ketentuan-ketentuan *Hypotheek* (sepanjang mengenai tanah) dan *Credietverband* serta mengantarkan bangsa Indonesia ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional.

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1)

UUHT, yaitu:

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

Prof. Boedi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah:<sup>31</sup>

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”

Dari dua pengertian di atas dapat diambil kesimpulan mengenai pengertian Hak Tanggungan adalah wewenang

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005)., hlm. 24

penguasaan hak atas tanah yang diberikan kepada kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya apabila debitur cidera janji.

Pengertian Hak Tanggungan di atas dapat dilihat unsur-unsur pokok Hak Tanggungan, yaitu:<sup>32</sup>

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Hutang yang dijamin jumlahnya tertentu.
- c. Obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai.
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.
- e. Hak Tanggungan memberikan hak preferent atau hak didahulukan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan di dalam pelaksanaannya mempunyai beberapa asas. Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi, asas-asas dalam Hak Tanggungan, yaitu:<sup>33</sup>

- a. Asas publisitas, dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan". Pendaftaran Hak

---

<sup>32</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2005), hlm. 153

<sup>33</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hlm. 112

Tanggungjawab merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungjawab serta mengikatnya Hak Tanggungjawab terhadap pihak ketiga.

- b. Asas spesialisitas, dapat diketahui dari Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menjelaskan bahwa di dalam APHT wajib dicantumkan secara lengkap mengenai subyek, obyek, dan hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungjawab, jika tidak dicantumkan maka APHT batal demi hukum.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungjawab membebani secara utuh obyek Hak Tanggungjawab. Dilunasinya sebagian hutang tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungjawab dari beban Hak Tanggungjawab, melainkan Hak Tanggungjawab tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungjawab untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Asas ini dapat disimpangi apabila diperjanjikan secara tegas dalam APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Menurut Salim HS, asas-asas yang terdapat di dalam Hak Tanggungjawab, yaitu:<sup>34</sup>

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungjawab.

---

<sup>34</sup> Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 102

- b. Tidak dapat dibagi-bagi.
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut.
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan.
- g. Dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada.
- h. Dapat menjamin lebih dari satu hutang.
- i. Mengikuti obyek dalam tangan siapa pun obyek itu berada.
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu.
- l. Wajib didaftarkan.
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu.

UUHT juga menentukan suatu asas bahwa obyek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Perjanjian tersebut batal demi hukum, apabila hal tersebut dicantumkan, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi UUHT.

Hak tanggungan mempunyai empat macam ciri seperti yang dikehendaki oleh undang-undang. Keempat ciri tersebut adalah:<sup>35</sup>

a. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya

Mengenai ciri yang pertama ini, yaitu Hak Tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya, merupakan ciri yang tidak berbeda dengan jaminan-jaminan tanah sebelumnya yaitu hipotek/*credietverband*. Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari kreditur-kreditur lainnya (kreditur konkurent). Sebagai kreditur preferent pemegang hak tanggungan berhak untuk didahulukan pembayaran piutangnya dari hasil penjualan barang yang dibebani Hak Tanggungan.

Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferent, akan tetapi sebelum kreditur ini menerima pembayaran, maka hasil pelelangan obyek Hak Tanggungan terlebih dahulu dipergunakan untuk membayar utang piutang yang diistimewakan seperti biaya lelang, pajak, dan uang miskin yang merupakan sebuah kewajiban. (Pasal 1139 KUHPer).

---

<sup>35</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta: Penerbit Rineka Cipta, 2009) hlm. 206-208

Dalam hal dari hasil pembayaran utang debitur tersebut masih ada sisanya maka sisa tersebut merupakan hak dari kreditur-kreditur lain yang tidak sebagai pemegang Hak Tanggungan. Pembayaran kepada masing-masing kreditur dengan asas keseimbangan atau sesuai perbandingan besar kecilnya piutang.

b. Bersifat *zakelijk recht*

Ciri yang kedua ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat *zakelijk recht*. Dengan Hak Tanggungan pemegangnya dapat mempertahankan hak tersebut terhadap tanah yang telah dibebaninya, meskipun tanah yang dibebani Hak Tanggungan dipindahtangankan oleh pemiliknya kepada orang lain, namun pemindahan hak milik atas tanah tidak menghapuskan Hak Tanggungan. Tanah tersebut tetap dibebani Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan tetap dapat menuntut haknya untuk melelang objek Hak Tanggungan yang telah berpindah tangan kepada orang lain apabila debitur wanprestasi.

c. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.

Mengenai asas spesialisitas ialah tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan khusus dipergunakan untuk kepentingan pelunasan utang debitur apabila tidak memenuhi janjinya.

Sedangkan asas publisitas Hak Tanggungan, bahwa dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dengan cara mendaftarkan ke kantor pertanahan karena dengan pendaftaran itu baru melahirkan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan dicatat di dalam buku tanah dan pemegang Hak Tanggungan diberi sertifikat Hak Tanggungan. Masyarakat atau umum dapat mengetahui adanya Hak Tanggungan, dengan cara menghubungi kantor pertanahan atau melihat buku tanah di dalam sertifikat tanah yang bersangkutan.

Adanya Hak Tanggungan ini dapat mengikat pihak ketiga, jika debitur pemberi Hak Tanggungan sebelum membayar lunas utangnya menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan kepada pihak ketiga. Pengikatan tanah dengan Hak Tanggungan akan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Pihak yang berkepentingan adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditur lainnya. Para kreditur ini juga mempunyai kepentingan dari objek Hak Tanggungan tersebut. Para pihak yang berkepentingan itu memperoleh kepastian hukum akan pembayaran utangnya sesuai dengan tingkat kedudukan masing-masing.

d. Mudah dan pasti eksekusinya

Ciri Hak Tanggungan keempat adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Berhubung menyangkut pelaksanaan eksekusi, berarti pihak debitur telah melakukan wanprestasi atas utangnya. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dikatakan mudah, dikarenakan dalam UUHT memberikan kemungkinan eksekusinya dapat dilaksanakan di bawah tangan.

Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT yang menyebutkan bahwa “atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika yang demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ketentuan tersebut telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk melaksanakan eksekusi sendiri terhadap objek Hak Tanggungan tanpa melalui pelelangan. Sedangkan kepastian pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tercermin pada ketentuan Pasal 20 ayat (3) UUHT bahwa eksekusi hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan pemberitahuan dan eksekusi hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan pemberitahuan dan

pengumuman melalui surat kabar kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Selain ciri-ciri di atas, keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 UUHT yang berbunyi: “Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, objek Hak Tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan, sebelum kreditur pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan itu”. Dari ketentuan pasal tersebut, apabila debitor pailit, maka hak atas tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan tidak akan masuk dalam harta-harta kepailitan debitor karena kreditur Hak Tanggungan mempunyai kedudukan istimewa.

## **2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan**

### **a. Subyek Hak Tanggungan**

Subyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT. Kedua pasal ini menentukan bahwa yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.

#### **1) Pemberi Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Dengan demikian, pemberi Hak Tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek

hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungannya.

Dalam hal Hak Tanggungan dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, maka pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, dimana hal ini wajib disebut dalam APHT yang bersangkutan.<sup>36</sup>

## 2) Pemegang Hak Tanggungan

Kreditor berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan setelah dibuatnya APHT, namun setelah dilakukan pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, maka penerima Hak Tanggungan berubah menjadi pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 9 UUHT menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk

---

<sup>36</sup> Kashadi, *Op. Cit.*, hlm. 30

menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, sehingga tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT. Pemegang Hak Tanggungan dapat diberikan WNI atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.<sup>37</sup>

**b. Obyek Hak Tanggungan**

Obyek Hak Tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek Hak Tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu:

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek Hak Tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;

---

<sup>37</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hlm 126

3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas", maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek Hak Tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;

4) Memerlukan penunjukkan khusus oleh undang-undang.

Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT telah mengatur secara tegas mengenai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Terdapat 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, yaitu:<sup>38</sup>

- 1) Hak Milik.
- 2) Hak Guna Usaha.
- 3) Hak Guna Bangunan.

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 423

- 4) Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar, dan sifatnya dapat dipindahtangankan.
- 5) Bangunan rumah susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.

Bukan hanya tanah-tanah yang sudah bersertipikat, tanah-tanah yang belum bersertipikat juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Kemungkinan dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Hal tersebut bertujuan selain untuk menampung kepentingan para pihak yang memerlukan uang adalah golongan ekonomi lemah, juga memenuhi ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa tanah-tanah yang bukti kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk pajak dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai jaminan.

### 3. Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian, artinya kredit dapat berbentuk barang atau berbentuk uang.<sup>39</sup>

Pengertian kredit disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam pengertian kredit setelah ditelusuri lebih lanjut, maka dapat ditemukan unsur-unsur yang terkandung dalam makna kredit tersebut, yaitu:<sup>40</sup>

- a. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan diperjanjikan pada waktu tertentu.

---

<sup>39</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, (Semarang: Sinar Grafika, 2010) hlm. 268-269

<sup>40</sup> *Ibid.*, hlm. 268-269

- b. Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian dan pelunasan kreditnya, jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana.
- c. Prestasi dan kontraprestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontraprestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan pemberian kredit yang dituangkan dalam perjanjian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana, yaitu berupa uang atau tagihan yang diukur dengan uang dan bunga atau imbalan, atau bahkan tanpa imbalan bagi bank syariah.
- d. Risiko, adanya risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, diadakanlah pengikatan jaminan (agunan).

Bank sebelum melakukan pemberian kredit kepada calon debitornya, harus melakukan analisa atas faktor 5 C (*The fives C of Credit*), yaitu:<sup>41</sup>

- a. Penilaian watak/kepribadian (*character*)

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 273

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan iktikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dan (calon) debitur atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian, dan perilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya.

b. Penilaian kemampuan (*capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi dan mengembalikan pinjamannya.

Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jika trend bisnisnya atau kinerja bisnisnya menurun, maka kredit juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika penurunan itu karena kekurangan biaya, sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran kredit, maka trend

atau kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik.

c. Penilaian terhadap modal (*capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.

Dalam praktik selama ini, bank jarang sekali memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan nasabah. Nasabah wajib menyediakan modal sendiri, sedangkan kekurangannya itu dapat dibiayai dengan kredit bank. Bank fungsinya hanya menyediakan tambahan modal, dan biasanya lebih sedikit dari pokoknya.

d. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)

Guna menanggung pembayaran kredit macet dikarenakan debitur wanprestasi, maka calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan yang berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan

tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembangan kredit atau pembiayaan yang tersisa,

- e. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*)

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai dapat pula diketahui.

Pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan diawali dengan dibuatnya perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit yang menimbulkan hubungan hutang-piutang antara kreditor dengan debitor. Hal ini sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan yang merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit yang menimbulkan hutang.<sup>42</sup> Sifat *accessoir* ini mempunyai arti bahwa:

- a. Apabila tidak ada hutang, maka tidak ada Hak Tanggungan.
- b. Apabila hutang yang diperjanjikan beralih, maka Hak Tanggungan ikut beralih.
- c. Apabila hutang yang diperjanjikan tersebut sudah lunas, maka demi hukum Hak Tanggungan juga hapus.

---

<sup>42</sup> Sutarno, *Op. Cit.*, hlm. 167

Pasal 10 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai pelunasan hutang tertentu harus dirumuskan dalam salah satu pasal pada perjanjian kredit.

Perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang bentuknya:<sup>43</sup>

- a. Dapat dibuat dengan akta di bawah tangan, artinya dibuat oleh kreditor dan debitor sendiri, atau dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris.
- b. Dapat dibuat oleh perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit digunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia.
- c. Mengenai tempatnya, perjanjian kredit dapat dibuat di dalam atau di luar negeri.

Pasal 10 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta tersendiri yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang

---

<sup>43</sup> *Loc. Cit.*

dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembebanan Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT oleh PPAT (akta otentik), wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. APHT tersebut ditandatangani oleh kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan, dan pemilik hak atas tanah yang dijaminkan (debitur atau pemilik jaminan namun bukan debitur).

Pasal 11 ayat (1) UUHT menentukan bahwa APHT wajib berisi:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- d. Nilai Hak Tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama dan telah memenuhi syarat untuk didaftarkan namun pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada praktek pelaksanaan pemberian kredit di bank, pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu:<sup>44</sup>

- a. Penandatanganan APHT dilakukan oleh pemilik jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok.
- b. Dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

SKMHT adalah surat kuasa khusus yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT atau Notaris yang ditandatangani oleh pemilik jaminan. Isi SKMHT yaitu pemilik jaminan memberikan kuasa khusus kepada bank selaku kreditor untuk menandatangani APHT, sehingga kreditor dalam waktu tertentu dapat membebankan Hak Tanggungan tanpa harus menghadirkan pemilik jaminan dihadapan PPAT. SKMHT ini dibuat karena bank

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 169

selaku kreditor tidak langsung membebankan Hak Tanggungan pada saat penandatanganan perjanjian kredit.<sup>45</sup>

Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirim APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan selanjutnya akan melakukan kegiatan sebagai berikut:

a. Meneliti kelengkapan surat-surat

Dalam hal surat-surat yang diserahkan oleh PPAT sudah lengkap, maka pada hari ketujuh Kantor Pertanahan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan.

b. Membuat buku tanah Hak Tanggungan

Mengenai tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan 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. Hari tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan merupakan hari Hak Tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi, dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga. Hal ini juga

---

<sup>45</sup> *Loc. Cit.*

merubah status kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan, menjadi pemegang Hak Tanggungan.

- c. Mencatat adanya Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan Sertipikat Tanah.
- d. Sertipikat Hak Tanggungan dibuat sebagai bukti bagi kreditor bahwa kreditor merupakan pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 14 UUHT menyebutkan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan demikian sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah, sehingga apabila debitor wanprestasi (cidera janji), siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan apabila tidak diperjanjikan lain, maka dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang

bersangkutan dan untuk sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan tahap-tahap pemberian dan pembebanan Hak Tanggungan di atas, maka akan lahir beberapa akta yang diperlukan kreditor jika dikemudian hari akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Perjanjian kredit.
- b. SKMHT, akta ini diperlukan jika pemberi Hak Tanggungan menguasai kepada kreditor untuk membebaskan Hak Tanggungan, tetapi jika pemberi Hak Tanggungan langsung memberikan Hak Tanggungan dengan menandatangani APHT, maka SKMHT tidak diperlukan.
- c. APHT.
- d. Sertipikat Hak Tanggungan.
- e. Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

### **C. Tinjauan Umum Eksekusi Dalam Perkara Perdata**

#### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Eksekusi Dalam Perkara Perdata**

Eksekusi berasal dari kata "*executie*", yang artinya melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Di mana maksud eksekusi adalah melaksanakan

secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pengertian eksekusi secara umum adalah pelaksanaan putusan hakim. Adapun ketentuan mengenai pelaksanaan putusan atau eksekusi ini diatur dalam ketentuan Pasal 195 sampai dengan Pasal 200 HIR/RBg.

Pengertian eksekusi menurut R. Subekti dikatakan bahwa "Eksekusi atau pelaksanaan putusan mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau mentaati putusan itu secara sukarela sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum."<sup>46</sup>

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata yang menyatakan bahwa "Eksekusi adalah tindakan paksaan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela."<sup>47</sup>

Pengertian eksekusi dalam arti yang lebih luas dikemukakan oleh Mochammad Dja'is yang menyatakan bahwa "Eksekusi adalah upaya kreditur merealisasikan hak secara paksa karena debitor tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya. Dengan demikian eksekusi merupakan bagian

---

<sup>46</sup> Mochammad Dja'is, *Op. Cit.*, hlm. 12

<sup>47</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1989), hlm. 130

dari proses penyelesaian sengketa hukum. Menurut pandangan hukum eksekusi, objek eksekusi tidak hanya putusan hakim dan grosse akta.”<sup>48</sup>

Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela.<sup>49</sup>

Putusan pengadilan yang dapat dimintakan eksekusi oleh pihak yang menang adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan catatan apabila pihak yang kalah tidak dengan sukarela mau melaksanakan amar putusan yang bersangkutan, sedangkan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dimintakan eksekusi.

Adapun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut berupa :<sup>50</sup>

- a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak.
- b. Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung.

---

<sup>48</sup> Mochammad Dja'is, *Op. Cit.*, hlm. 16

<sup>49</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 6

<sup>50</sup> Wildan Suyuthi, *Sita dan Eksekusi Praktek Kepustakaan Pengadilan*. (Jakarta : PT. Tatanusa. 2004), hlm. 61

- c. Putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung.
- d. Putusan verstek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak diverzet;
- e. Putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.

Pelaksanaan eksekusi yang sudah berkekuatan hukum tetap harus tuntas, artinya seluruh amar putusan eksekusi yang bersangkutan harus dilaksanakan semuanya. Dalam hal ini maka harus diikuti dengan penyerahan barang-barang/uang objek hasil eksekusi kepada pihak-pihak yang berhak. Termasuk dalam hal ini adalah penulisan berita acara secara lengkap yang disertai dengan tandatangan serah terima oleh para pihak dan saksi-saksi. Selanjutnya melengkapi penyerahan fisiknya pada hari, tanggal, bulan dan tahun tertentu.

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 8

Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR dan RBg, dimana setiap orang yang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan dalam HIR dan RBg.<sup>52</sup>

Berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa eksekusi tidak hanya pelaksanaan terhadap suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap kepada pihak yang kalah, yang tidak mau menjalankan isi putusan secara sukarela, tetapi eksekusi dapat dilaksanakan terhadap grosse surat hutang notariil dan benda jaminan eksekusi serta eksekusi terhadap perjanjian. Eksekusi merupakan suatu upaya realisasi hak, bukan hanya merupakan pelaksanaan putusan pengadilan saja.

Pelaksanaan eksekusi harus sesuai dengan dasar hukum tentang eksekusi yang berlaku. Dasar hukum dalam melaksanakan putusan (eksekusi) di pengadilan, yaitu.<sup>53</sup>

a. HIR dan RBg.

Pedoman mengenai tata cara eksekusi diatur mulai dari Pasal 195 HIR sampai dengan Pasal 225 HIR (untuk wilayah Jawa dan Madura) atau Pasal 206 RBg sampai dengan Pasal 258 RBg (untuk wilayah luar Jawa dan Madura).

---

<sup>52</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 1

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 2

Pasal lain yang mengatur tentang eksekusi yaitu Pasal 180 HIR atau Pasal 191 RBg, yaitu tentang pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), serta Pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBg yang mengatur tentang eksekusi putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

- b. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Ketentuan yang mengatur tentang menjalankan putusan pengadilan atau eksekusi dalam undang-undang ini, yaitu terdapat dalam Pasal 54 ayat (2) yang menyebutkan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera atau Juru Sita, dipimpin oleh Ketua Pengadilan.

Pasal 54 ayat (3) menentukan suatu kewajiban hukum yang bersendikan norma-norma moral, dimana putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan.

- c. Rv (*Reglement op de Burgerlijke Rechtvordering*).

Alasan diberlakukannya Rv sebagai dasar pelaksanaan eksekusi, karena HIR dan RBg tidak mengatur tentang eksekusi riil, dimana dalam praktek eksekusi riil biasa dijalankan oleh pengadilan, sehingga Rv diberlakukan

sebagai dasar dalam praktek pelaksanaan eksekusi riil. Ketentuan Rv yang mengatur tentang eksekusi riil adalah Pasal 1033 Rv, namun sesungguhnya ketentuan Rv ini sudah tidak dapat diberlakukan dalam praktek peradilan perdata sejak ditetapkannya HIR.

Ketentuan pasal-pasal dalam HIR dan RBg sebagaimana tersebut di atas tidak semuanya berlaku efektif. Pasal yang masih berlaku efektif, diantaranya yaitu Pasal 195 HIR sampai dengan Pasal 208 HIR, Pasal 224 HIR atau Pasal 206 RBg sampai dengan Pasal 240 RBg, dan Pasal 258 RBg. Mengenai Pasal 209 HIR sampai dengan Pasal 223 HIR atau Pasal 242 RBg sampai dengan Pasal 257 RBg yang mengatur tentang sandera (*gijzeling*) tidak lagi diberlakukan secara efektif.<sup>54</sup>

## **2. Asas-Asas Eksekusi Dalam Perkara Perdata**

Pelaksanaan eksekusi dalam suatu perkara perdata harus memperhatikan asas-asas yang ada sebagai patokan dalam menjalankan eksekusi.<sup>55</sup>

### **a. Menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.**

Putusan pengadilan tidak semuanya mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, sehingga tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Meski dalam kasus-kasus

---

<sup>54</sup> *Loc. Cit.*

<sup>55</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 6

tertentu undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam konteks ini eksekusi dilaksanakan bukan sebagai tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan eksekusi terhadap bentuk-bentuk hukum yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Beberapa bentuk pengecualian yang dibenarkan undang-undang yang memperkenalkan eksekusi dapat dijadikan di luar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, antara lain:

- 1) Pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg);
- 2) Pelaksanaan putusan provisi (berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, maupun Pasal 54 dan 55 Rv);
- 3) Akta Perdamaian (berdasarkan Pasal 130 HIR atau Pasal 154 RBg);
- 4) Eksekusi terhadap Grosse Akta (berdasarkan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg);
- 5) Eksekusi Hak Tanggungan (HT) dan Jaminan Fidusia (JF) (berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia).

b. Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Pihak yang kalah menjalankan putusan secara sukarela maka tindakan eksekusi tidak diperlukan, namun apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan putusan secara sukarela, pihak yang menang dapat mengajukan permintaan eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

c. Putusan yang dapat dieksekusi bersifat kondemnator.

Eksekusi dapat dijalankan hanya untuk putusan yang bersifat *condemnatoir*, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman. Adapun ciri yang dijadikan indikator menentukan suatu putusan bersifat *condemnatoir*, dalam amar atau diktum putusan terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yang dirumuskan dalam kalimat sebagai berikut:

- 1) Menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang;
- 2) Menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah dan rumah;
- 3) Menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu;

- 4) Menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan;
- 5) Menghukum atau memerintahkan “pembayaran” sejumlah uang.

Putusan yang amar atau diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman, tidak dapat dieksekusi, atau noneksekutebel.

- d. Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri

Asas ini diatur dalam Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBg. Apabila ada putusan yang dalam tingkat pertama diperiksa dan diputus oleh satu Pengadilan Negeri, maka atas putusan tersebut berada di bawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

### **3. Jenis-Jenis Eksekusi**

Menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya pada dasarnya ada 2 (dua) bentuk eksekusi dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan. Adakalanya sasaran hubungan hukum yang hendak dipenuhi sesuai dengan amar atau diktum putusan, yaitu melakukan suatu “tindakan nyata” atau “tindakan riil”, sehingga

eksekusi semacam ini disebut “eksekusi riil”. Adakalanya hubungan hukum yang mestinya dipenuhi sesuai dengan amar putusan, melakukan “pembayaran sejumlah uang”, eksekusi semacam ini disebut eksekusi “pembayaran uang”.<sup>56</sup>

Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, bahwa terdapat 3 macam eksekusi yang dikenal di dalam hukum acara perdata, yaitu.<sup>57</sup>

- a. Eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 196 HIR, dimana seseorang dihukum membayar sejumlah uang;
- b. Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 225 HIR, dimana seseorang dihukum untuk melaksanakan suatu perbuatan;
- c. Eksekusi riil yang dalam praktek banyak dilaksanakan tapi tidak diatur dalam HIR.

Menurut Sudikno Mertokusumo, eksekusi dapat dibedakan menjadi 4 jenis, yaitu.<sup>58</sup>

- a. Eksekusi membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR);
- b. Eksekusi melakukan suatu perbuatan (Pasal 225 HIR);
- c. Eksekusi riil (tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam Pasal 1033 Rv, yaitu pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap);
- d. Eksekusi langsung atau *parate executie* (Pasal 1155 KUHPer).

Menurut Hukum Eksekusi, jenis eksekusi secara garis besar dibedakan menjadi 2 (dua), meliputi.<sup>59</sup>

- a. Eksekusi berdasarkan obyeknya
  - 1) Eksekusi putusan hakim atau eksekusi putusan pengadilan;
  - 2) Eksekusi grosse surat hutang notariil;

---

<sup>56</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 23

<sup>57</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Op. Cit.*, hlm. 123

<sup>58</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 21

<sup>59</sup> Mochammad Dja'is, *Op. Cit.*, hlm. 17

- 3) Eksekusi benda jaminan;
- 4) Eksekusi piutang negara;
- 5) Eksekusi putusan lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa;
- 6) Eksekusi terhadap izin;
- 7) Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak;
- 8) Eksekusi terhadap barang bukti narkoba dan psikotropika;
- 9) Eksekusi terhadap isi perjanjian.

b. Eksekusi menurut prosedur, dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Eksekusi realisasi tidak langsung  
Eksekusi realisasi tidak langsung adalah tindakan paksaan terhadap debitor yang hasilnya berupa dorongan psikis agar debitor segera merealisasi kewajibannya. Tindakan tersebut merupakan paksaan tidak langsung, dengan kata lain bukan merupakan suatu paksaan yang ditujukan langsung untuk merealisasi hak kreditor, yaitu dapat berupa:
  - a) Sanksi atau hukuman membayar uang paksa, baik karena perjanjian maupun putusan pengadilan;
  - b) Paksa badan baik terhadap debitor penunggak piutang perseorangan maupun debitor penunggak piutang negara;
  - c) Pencegahan berpergian ke luar negeri;
  - d) Penghentian atau pencabutan langganan, didasarkan pada isi perjanjian langganan listrik, air minum, telepon;
  - e) Surat pemberitahuan barang di pabean dinyatakan sebagai barang tidak dikuasai;
  - f) Pencegahan barang dan/atau sarana pengangkut untuk pemenuhan kewajiban pabean (Pasal 77 UUKp);
  - g) Penguncian, penyegelan, dan/atau pelekatan pada pengaman yang diperlukan terhadap benda import yang belum diselesaikan kewajiban kepabeanannya dan barang ekspor atau barang lain yang harus diawasi yang berada ditempat penimbunan alat pengangkut atau tempat lain (Pasal 78 UUKp);
  - h) "Ancaman" memproses pidana.
- 2) Eksekusi realisasi langsung  
Eksekusi realisasi langsung adalah tindakan berupa paksaan langsung yang bertujuan untuk merealisasi hak kreditor, dilaksanakan terhadap debitor yang tidak mau memenuhi kewajibannya. Tindakan paksaan terhadap

debitor ini menjadikan hak kreditor langsung terealisasi. Eksekusi realisasi langsung ini terdiri dari:

- a) Eksekusi membayar sejumlah uang;
- b) Eksekusi riil, yang terdiri dari:
  - (1) Eksekusi riil terhadap bangunan yang tidak memiliki izin IMB;
  - (2) Eksekusi riil terhadap akta perdamaian;
  - (3) Eksekusi riil terhadap putusan hakim pidana;
  - (4) Eksekusi riil terhadap sanksi adat;
  - (5) Eksekusi riil terhadap obyek lelang;
  - (6) Eksekusi riil terhadap isi perjanjian;
  - (7) Eksekusi riil terhadap barang bukti narkotika dan psikotropika;
  - (8) Eksekusi riil terhadap barang di pabean;
- c) Eksekusi melakukan perbuatan (Pasal 225 HIR);
- d) Eksekusi dengan pertolongan hakim;
- e) Eksekusi parat, dilakukan terhadap obyek gadai, hipotek, fidusia, dan Hak Tanggungan;
- f) Eksekusi penjualan di bawah tangan atas obyek jaminan pemegang gadai, fidusia, atau Hak Tanggungan;
- g) Penjualan di pasar atau di bursa;
- h) Eksekusi berdasar izin hakim;
- i) Eksekusi oleh diri sendiri:
  - (1) Terhadap sesuatu yang mengganggu hak (Pasal 666 KUHPer);
  - (2) Terhadap benda jaminan pemohon banding Dirjen Bea Cukai;
  - (3) Terhadap obyek jaminan meliputi:
    - (a) Eksekusi terhadap piutang yang dijadikan obyek jaminan;
    - (b) Gadai pada Perum Pegadaian.
- j) Eksekusi otomatis terhadap putusan PTUN (Pasal 116 (2) UUPTUN) serta terhadap barang di pabean yang dinyatakan tidak dikuasai (Pasal 65 UUKp), yang dikuasai negara (Pasal 68 UUKp), dan barang yang menjadi milik negara (Pasal 73 UUKp);
- k) Eksekusi hirarkis terhadap putusan PTUN;
- l) Eksekusi pencabutan izin.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa eksekusi tidak hanya dilakukan terhadap putusan hakim saja, melainkan mencakup pelaksanaan eksekusi dalam praktek yaitu

eksekusi berdasarkan perjanjian dan undang-undang, bahkan bisa diperluas lagi dengan eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak dan kepentingan, hal ini menunjukkan bahwa eksekusi bukan saja merupakan pelaksanaan putusan hakim tetapi merupakan suatu upaya realisasi hak.

#### **4. Prosedur Eksekusi Dalam Perkara Perdata**

Salah satu asas pada eksekusi menyebutkan bahwa eksekusi baru dapat dijalankan apabila putusan pengadilan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal tersebut merupakan asas pokok pengecualian dalam putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu atau dalam putusan provisi. Tanpa mengabaikan pengecualian dimaksud, pada dasarnya eksekusi baru dapat dijalankan apabila terhadap putusan yang bersangkutan sudah tidak mungkin lagi diajukan upaya banding atau kasasi.

Eksekusi baru merupakan pilihan hukum apabila tergugat (tereksekusi) tidak bersedia menjalankan putusan pengadilan secara sukarela.

##### **a. Peringatan (*aanmaning*)**

Peringatan atau *aanmaning* (*warning*) merupakan salah satu syarat pokok eksekusi. Tanpa peringatan terlebih dahulu, eksekusi tidak boleh dijalankan.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 30

Peringatan atau teguran agar tergugat menjalankan putusan dalam jangka waktu tertentu dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri setelah ternyata tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Setelah putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap, kemudian isi putusan telah diberitahukan secara resmi dan patut kepada tergugat, tergugat tetap tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Keengganan itu akan menerbitkan upaya hukum berupa peringatan atau teguran kepada tergugat agar menjalankan putusan dalam jangka yang ditentukan Ketua Pengadilan Negeri.<sup>61</sup>

Peringatan baru dapat dilakukan setelah diterimanya pengajuan permintaan eksekusi dari pihak para penggugat (pemohon eksekusi). Selama belum ada permintaan, proses peringatan tidak dapat dilakukan. Sekiranya pihak penggugat tetap diam sekalipun tergugat belum mau menjalankan putusan secara sukarela, Ketua Pengadilan Negeri belum berwenang melakukan peringatan kepada tergugat.<sup>62</sup>

b. Surat Perintah Eksekusi

Sebagai lanjutan proses peringatan adalah pengeluaran surat penetapan. Surat penetapan dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berisi perintah

---

<sup>61</sup> *Loc. Cit.*

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm. 31

menjalankan eksekusi yang ditujukan kepada panitera atau juru sita.<sup>63</sup>

Surat penetapan yang berisi perintah menjalankan eksekusi bisa juga dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui tenggang masa peringatan, dalam keadaan tergugat tidak memenuhi panggilan peringatan tanpa alasan yang sah. Dalam hal panggilan peringatan dipenuhi namun putusan tidak dijalankan selama masa peringatan, Ketua Pengadilan Negeri baru mengeluarkan surat penetapan yang berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk menjalankan eksekusi sesuai dengan amar putusan.<sup>64</sup>

c. Berita Acara Eksekusi

Berita acara eksekusi diatur dalam Pasal 197 ayat (5) HIR atau Pasal 209 ayat (4) RBg. Tanpa dibuat berita acara, eksekusi dianggap tidak sah. Keabsahan formal eksekusi hanya dapat dibuktikan dengan berita acara.<sup>65</sup>

Tidak hanya peristiwa menjalankan eksekusi yang harus dicatat dalam berita acara, saksi yang membantu eksekusi juga harus tercantum dalam berita acara. Hal ini ditegaskan pada Pasal 197 ayat (6) HIR atau Pasal 210 RBg yang mensyaratkan:

---

<sup>63</sup> *Ibid*, hlm. 36

<sup>64</sup> *Loc. Cit.*

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm. 38

- 1) Pejabat yang menjalankan eksekusi harus “dibantu oleh dua orang”; dan
- 2) Kedudukan kedua orang pembantu pejabat yang menjalankan eksekusi sekaligus menjadi “saksi eksekusi”.

Eksekusi yang tidak dibantu dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang dianggap tidak sah, karena belum memenuhi syarat formal cara menjalankan eksekusi yang ditentukan dalam Pasal 197 ayat (5) HIR atau Pasal 210 RBg.

Penandatanganan merupakan syarat formal keabsahan berita cara. Ketentuan syarat formil penandatanganan berita acara eksekusi, diatur dalam Pasal 197 ayat (6) HIR atau Pasal 210 ayat (1) RBg. Dalam pasal tersebut ditentukan siapa saja yang harus menandatangani berita acara eksekusi, yaitu:

- 1) Pejabat pelaksana eksekusi (panitera atau juru sita); dan
- 2) Kedua orang saksi yang ikut membantu jalannya eksekusi.

## **5. Eksekusi Hak Tanggungan dan Ketentuan Pelaksananya**

Pelaksanaan eksekusi tidak hanya memerlukan adanya ingkar janji dari debitor, tetapi juga diperlukan satu syarat lain,

yaitu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut sudah dapat ditagih. Sifat dapat ditagihnya hutang dapat terjadi tidak semata-mata karena jangka waktu perjanjian hutang yang dijamin dengan pemberian Hak Tanggungan sudah jatuh tempo dan debitor tidak melunasi hutangnya, akan tetapi juga karena hutang itu sudah dapat ditagih. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1271 KUHPerdara, dan juga dapat diperjanjikan di dalam Hak Tanggungan, misalnya karena debitor lalai membayar bunga.

Hal-hal mengenai eksekusi hak tanggungan, oleh undang-undang telah diatur dalam ketentuan Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang eksekusi hak tanggungan, yang ditentukan bahwa:

- a. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
  - 1) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - 2) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan

piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.

- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis pada pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan ayat (1), (2) dan (3) batal demi hukum.
- e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Berdasarkan Pasal 20 UUHT, alternatif penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 alternatif:

- a. Penjualan Lelang Objek Hak Tanggungan Atas Kekuatan Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama.

Dalam hal debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT ini sebenarnya sejalan dengan yang telah diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tentang *Beding Van Eigenmachtige Verkoop* pada lembaga *hypotheek*, berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut ditegaskan kembali bahwa dalam hal pada Akta Pemberian Hak Tanggungan telah diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Janji tersebut diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT ini harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) agar kreditor

pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat atau berhak melakukan penjualan lelang atas kekuasaan sendiri.

b. Lelang Objek Hak Tanggungan Melalui Pengadilan.

Pengertian dari alternatif ini adalah apabila debitor cidera janji dan menolak atau bahkan melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 *jo* Pasal 11 Ayat (2) huruf e UUHT tersebut, maka Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT ditentukan bahwa berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya menurut Pasal 26 UUHT dan penjelasannya. Pelaksanaan eksekusi ini didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. Dengan demikian prosedur yang ditempuh adalah melalui lelang Hak Tanggungan dengan bantuan Pengadilan Negeri. Adapun prosedurnya diawali dengan permohonan dari kreditor kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal Pengadilan Negeri menerima permohonan tersebut, maka Pengadilan Negeri akan menindaklanjuti dengan menerbitkan *aanmaning*/teguran, penetapan sita yang diikuti dengan penyitaan agunan dan

mengeluarkan penetapan lelang. Selanjutnya Pengadilan Negeri akan mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

c. Penjualan Di bawah Tangan

Sarana hukum dengan melakukan penjualan dibawah tangan ini dimungkinkan berdasarkan ketentuan pada Pasal 20 ayat (2) UUHT. Alternatif ini kiranya cukup berat untuk dilaksanakan karena untuk dapat menggunakan alternatif ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Harus ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- 3) Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan;
- 4) Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang-kurangnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat;
- 5) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

## D. Tinjauan Umum Tentang Lelang

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

Pengertian lelang berdasarkan Pasal 1 *Vendu Reglement*, *Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 *jo* Stb. 1941 No. 3, yaitu:

“Penjualan dimuka umum atau *openbare verkoping* ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka 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 diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

Polderman dalam disertasinya pada tahun 1913 yang berjudul “*Het Openbare Aan Bod*” mengatakan bahwa Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>66</sup>

Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama dari pelaksanaan lelang ini adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual dengan syarat-syarat yaitu: penjual umum harus selengkap mungkin, ada kehendak untuk mengikatkan diri, pihak yang akan mengadakan perjanjian

---

<sup>66</sup> I Made Soewandi, *Op. Cit.*, hlm. 34

tidak dapat ditunjuk sebelumnya, dengan perkataan lain belum ada pelanggaran aturan lelang jika hanya memberi kesempatan kepada khalayak ramai untuk melakukan penawaran.<sup>67</sup>

Roell (Kepala Inspeksi Lelang tahun 1932), menjelaskan mengenai pengertian penjualan umum, yaitu:<sup>68</sup>

“Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual suatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lewat.”

Sesuai dengan perkembangan jaman, maka beberapa ketentuan dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* yang dirasa sudah tidak sesuai untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, diubah dengan berbagai Keputusan Menteri Keuangan dan Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara.

Pada tanggal 30 Mei 2006 diterbitkanlah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PKM.07/2006 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa: “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk

---

<sup>67</sup> *Loc. Cit.*

<sup>68</sup> *Ibid.*, hlm. 35

umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.”

Berdasarkan beberapa pengertian tentang lelang di atas, dapat diambil kesimpulan lelang adalah penjualan barang yang dilakukan secara pribadi maupun melalui kuasa di muka umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mendapatkan harga tertinggi dimana sebelumnya dilakukan pengumuman akan diadakannya lelang.

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang masih berlaku sampai dengan saat ini, pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur:

- a. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;
- b. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu untuk mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- c. Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran harga tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli;
- e. Pelaksanaan lelang dilakukan dengan campur tangan/dihadapan/di depan Pejabat Lelang;

- f. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang.

Pelaksanaan lelang pada dasarnya harus memperhatikan asas-asas yang terkandung di dalamnya. Asas-asas lelang, antara lain:

- a. Asas keterbukaan

Asas keterbukaan menghedaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

- b. Asas keadilan

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara

sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

d. Asas efisiensi

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

e. Asas akuntabilitas

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Kedudukan lelang di Indonesia tidak hanya sebagai sarana jual beli guna memperoleh harga optimal bagi

masyarakat saja, melainkan juga sebagai sarana penegakan hukum bagi Negara (*law enforcement*). Hal ini merupakan cerminan dari 2 (dua) fungsi lelang, yaitu.<sup>69</sup>

a. Fungsi publik

Bahwa lelang sebagai suatu sarana yang dapat digunakan oleh aparaturnegara untuk menjalankan tugas umum pemerintahan di bidang penegakan hukum dan pelaksanaan undang-undang. Lelang ini untuk mengamankan aset-aset negara dan sekaligus meningkatkan efisiensi dan pengolahan kekayaan negara serta dalam rangka meningkatkan penerimaan negara.

b. Fungsi privat

Lelang sebagai suatu institusi pasar sendiri yang dapat memperlancar arus perdagangan barang. Lelang ini digunakan masyarakat yang secara sukarela memilih menjual barang miliknya secara lelang guna memperoleh harga yang optimal.

Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglement*, namun dasar penjualan lelang mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai jual beli. Pasal 1457 KUHPerdata, merumuskan jual

---

<sup>69</sup> *Ibid.*, hlm. 41

beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beli adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga, adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli. Lelang adalah jual beli dalam bentuk khusus. Perbedaan lelang dengan jual beli yang bukan lelang adalah terletak pada prosesnya. Jika dalam jual beli yang bukan lelang proses penawaran dilakukan antar perorangan, maka dalam pelelangan, penawaran dilakukan oleh perorangan kepada publik (umum). Di samping itu, lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang. Jual beli lelang harus didahului penawaran kepada publik (umum).

Dasar hukum lelang ada 2 (dua) macam, yaitu ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum berupa peraturan perundang-undangan yang tidak secara khusus mengatur tentang tata cara atau prosedur lelang. Sedangkan ketentuan khusus berupa peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang tata cara atau prosedur lelang.

Dasar hukum lelang yang termasuk ketentuan umum, yaitu:<sup>70</sup>

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Stb. 1847 No. 23;
- b. *Herziene Inlandsch Reglement*/HIR atau Reglement Indonesia yang diperbaharui/RIB yang dimuat dalam Stb. 1848 No. 16 dan Stb. 1941 No. 44, HIR ini berlaku untuk daerah Jawa dan Madura (Pasa 195-208);
- c. *Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering*/RBg atau Reglement Hukum Acara Perdata Stb. 1927 No. 227 berlaku untuk daerah di luar Jawa dan Madura (Pasal 206-228);
- d. Undang-Undang Nomor 49 Prp 1960 tentang PUPN (Pasal 10 dan Pasal 13);
- e. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana/KUHAP (Pasal 35 dan Pasal 283);
- f. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- g. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- h. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- i. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;

---

<sup>70</sup> [http://www.djkn.go.id/sejarah\\_djkn](http://www.djkn.go.id/sejarah_djkn)

- j. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Perbendaharaan Negara;
- k. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;

Dasar hukum lelang yang termasuk dalam ketentuan khusus, yaitu:<sup>71</sup>

- a. *Vendu Reglement* (peraturan lelang) *Ordonantie* 28 Februari 1908, Stb. 1908 No. 189 yang mulai berlaku 1 April 1908 diubah dengan Stb. 1940 No. 56;
- b. *Vendu Instructie* (instruksi lelang) Stb. 1908 No. 190 yang diubah terakhir dengan Stb. 1930 No. 85;
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Pengganti Permenkeu Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006, yang diubah dengan Permenkeu No. 150/PMK.06/2007 tanggal 23 November 2007, dan diubah lagi dengan Permenkeu Nomor 61/PMK.06/2008 tanggal 25 April 2008);
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 41/PMK.07/2006) tentang Pejabat Lelang Kelas I;

---

<sup>71</sup> [http://www.djkn.go.id/sejarah\\_djkn](http://www.djkn.go.id/sejarah_djkn)

- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 119/PMK.07/2005) tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 (dulu Permenkeu Nomor 118/PMK.07/2005) tentang Balai Lelang;
- g. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor PER-03/KN/2008 tentang Petujuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang;
- h. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

## **2. Jenis Lelang**

Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditentukan adanya 3 (tiga) macam lelang, yaitu:

### **a. Lelang Eksekusi**

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang ini dilakukan dalam rangka membantu penegakan hukum, untuk melaksanakan jenis

lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP, Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang dinyatakan dikuasai atau tidak dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Benda Sitaan dari Tindak Pidana Korupsi.

b. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang non eksekusi wajib yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang, berupa Lelang Barang Milik Negara atau Daerah, Lelang Barang Milik BUMN dan BUMD, Lelang Barang yang menjadi Milik Negara-Bea Cukai, Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT), dan Lelang Kayu dan Hasil lainnya dari tangan pertama.

c. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang non eksekusi sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum dan badan usaha yang dilelang secara sukarela, berupa lelang barang

milik perorangan, kelompok masyarakat, atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk barang milik BUMN/D berbentuk persero, Lelang Harta Milik Bank dalam Likuidasi (kecuali ditentukan lain), dan Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing.

Berdasarkan ketiga macam lelang di atas, maka dapat diketahui jenis-jenis lelang, yaitu:

- a. Lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).
- b. Lelang eksekusi Pengadilan.
- c. Lelang eksekusi Pajak.
- d. Lelang eksekusi Harta Pailit.
- e. Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT.
- f. Lelang eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHP.
- g. Lelang eksekusi Barang Rampasan.
- h. Lelang eksekusi Jaminan Fidusia.
- i. Lelang eksekusi barang yang dinyatakan dikuasai atau tidak dikuasai Negara-Bea Cukai.
- j. Lelang eksekusi Barang Temuan.
- k. Lelang eksekusi Gadai.
- l. Lelang eksekusi Benda Sitaan dari Tindak Pidana Korupsi.
- m. Lelang Barang Milik Negara/Pemerintah Pusat/Daerah.
- n. Lelang Barang Milik BUMN/BUKD.
- o. Lelang benda berharga asal muatan kapal yang tenggelam.

- p. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.
- q. Lelang sukarela.

### 3. Pelaksanaan lelang

Penjualan dengan cara lelang mempunyai beberapa kelebihan dibandingkan dengan penjualan pada umumnya, yaitu:<sup>72</sup>

- a. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta lelang akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen, sehingga pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subyek dan obyek lelang). Pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut.
- c. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, hlm. 41

terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayaran secara tunai.

- d. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
- e. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik, yang mempunyai pembuktian sempurna.

Pelaksanaan lelang di Indonesia dapat dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

- a. Kegiatan Pra Lelang (Persiapan Lelang)
  - 1) Penjual mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang.
  - 2) Kantor Lelang selanjutnya meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang.
  - 3) Kantor Lelang akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang.
  - 4) Dilakukan pengumuman lelang di surat kabar harian oleh penjual.
  - 5) Peserta lelang menyetor uang jaminan lelang.

- 6) Penentuan harga limit.
  - 7) Cara penawaran lelang.
- b. Kegiatan pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang.
  - c. Kegiatan Pasca Lelang
    - 1) Peserta lelang disahkan sebagai pemenang lelang.
    - 2) Pemenang lelang membayar harga lelang ke Kantor Lelang.
    - 3) Kantor Lelang menyetor bea lelang dan uang miskin ke dalam kas negara.
    - 4) Kantor Lelang menyetor uang hasil pelaksanaan lelang ke penjual.
    - 5) Kantor Lelang menyerahkan barang, dokumen, dan petikan risalah lelang kepada pemenang.

Pelaksanaan lelang diawali dengan adanya permohonan lelang oleh penjual yang diajukan secara tertulis kepada KPKNL tempat barang berada, disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain:<sup>73</sup>

- a. Salinan atau fotokopi Surat Keputusan penunjukan penjual.
- b. Syarat lelang dari penjual (apabila ada).
- c. Daftar barang yang akan dilelang.

---

<sup>73</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 129

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, yaitu:<sup>74</sup>

- a. Salinan atau fotokopi perjanjian kredit.
- b. Salinan atau fotokopi sertipikat Hak Tanggungan dan APHT.
- c. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor.
- d. Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
- e. Asli atau fotokopi bukti kepemilikan hak.

Permohonan lelang dan dokumen lelang setelah diteliti keabsahannya, maka ditetapkan waktu lelang. Penetapan hari atau tanggal pelaksanaan lelang memperhatikan jadwal dari KPKNL dan keinginan penjual. Pelaksanaan lelang dilakukan pada jam dan hari kerja, apabila pelaksanaan lelang dilakukan di luar jam atau hari kerja maka harus mendapatkan ijin dari superintenden (pengawas Pejabat Lelang).

Pelaksanaan lelang barang bergerak dilakukan di tempat barang tersebut berada, dan untuk barang tidak bergerak pelaksanaan lelang dilakukan di tempat yang dikehendaki oleh penjual dengan memperhatikan wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II. Barang bergerak atas

---

<sup>74</sup> *Ibid.*, hlm. 131

contoh lelangnya dapat dilaksanakan tidak di tempat barang berada tetapi harus ijin superintenden dan harus dibubuhi segel KPKNL. Barang yang letaknya tersebar di berbagai wilayah KPKNL, dan apabila ingin dilelang di satu wilayah KPKNL, maka harus ijin superintenden.

Penjualan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang oleh penjual. Pengumuman lelang ini telah diatur sesuai dengan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

- a. Prinsipnya pengumuman lelang dilakukan melalui Surat Kabar Harian yang terbit di kota atau kabupaten tempat barang berada yang akan dilelang.
- b. Bila tidak ada, maka pada Surat Kabar Harian di kota atau kabupaten yang terdekat atau di ibukota propinsi yang bersangkutan dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II.
- c. Pejabat Lelang harus meminta bukti bahwa pengumuman lelang telah dilaksanakan oleh penjual.
- d. Pengumuman dilakukan di halaman utama atau regular, bukan pada suplemen atau tambahan.
- e. Pengumuman lelang eksekusi untuk barang tidak bergerak (bersama-sama dengan barang bergerak), dilakukan 2 (dua) kali dan berselang waktu 15 hari dari pengumuman pertama,

sedangkan untuk barang bergerak pengumuman lelang eksekusi dilakukan 1 (satu) kali dan berselang 6 (enam) hari sebelum lelang, kecuali untuk barang cepat rusak dan berbahaya berselang waktu 2 (dua) hari kerja, khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

Pelaksanaan lelang dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Pelaksanaan lelang dengan penawaran tertulis, yaitu penawaran harga lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop yang tertutup.
- b. Pelaksanaan lelang dengan penawaran lisan, yaitu penawaran harga lelang dilakukan secara lisan atau terbuka dengan penawaran semakin naik atau turun.
- c. Penawaran lelang dengan penawaran tertulis dapat dilanjutkan dengan penawaran lisan apabila terdapat 2 (dua) atau lebih penawaran tertinggi, atau penawaran belum mencapai harga limit.

Pelelangan sebagai suatu perbuatan hukum yang memaksa dan peranannya sangat penting dalam menyelesaikan masalah-masalah perdata yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri maupun KPKNL. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL meliputi lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, namun

disamping itu dapat pula melaksanakan lelang non eksekusi sukarela apabila ada yang mengajukan permohonannya.

Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib adalah Pejabat Lelang Kelas I, sedangkan Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela adalah Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I menurut Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu Pejabat Lelang yang berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual atau pemilik barang, sedangkan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela atas permohonan Balai Lelang atau penjual dan pemilik barang.

#### **4. Pemenang Lelang**

Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 menjelaskan bahwa: "Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang." Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui harga nilai limit disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang yang bersangkutan.

Peserta yang disahkan sebagai pemenang lelang, memikul kewajiban membayar:

- a. Harga Lelang;
- b. Bea Lelang;
- c. Uang Miskin, dan pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak pemenang lelang, yaitu:

- a. Meminta petikan Risalah Lelang;
- b. Meminta kembali uang jaminan lelang/kelebihan uang jaminan;
- c. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya.

## **5. Risalah Lelang**

Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa “Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Berita acara lelang atau risalah lelang menjadi landasan otentik penjualan lelang artinya tanpa berita acara lelang, maka penjualan lelang dianggap tidak sah. Penjualan lelang yang tidak tercatat dalam berita acara lelang tidak memberikan kepastian hukum dan bertentangan dengan fungsi pelayanan penegak

hukum. Berita acara lelang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan barang.

Pasal 37 Peraturan Lelang telah menentukan pola rincian isi risalah lelang atau pola isi berita acara lelang terdiri dari:

a. Bagian kepala risalah lelang, sekurang-kurangnya memuat:

- 1) Hari, tanggal, dan jam lelang, ditulis dengan huruf dan angka;
- 2) Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat tinggal/domisili dari Pejabat Lelang;
- 3) Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat tinggal/domisili dari Penjual;
- 4) Nomor/tanggal surat permohonan;
- 5) Tempat pelaksanaan lelang;
- 6) Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang;
- 7) Dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak, berupa tanah dan bangunan harus disebutkan:
  - a) Status hak tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
  - b) Surat keterangan lain yang membebani tanah tersebut;
  - c) Keterangan lainnya yang membebani tanah tersebut;

- 8) Cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh penjual;
  - 9) Syarat-syarat umum lelang.
- b. Bagian badan risalah lelang, sekurang-kurangnya memuat:
- 1) Banyaknya penawaran lelang yang masuk;
  - 2) Nama barang yang dilelang;
  - 3) Nama, pekerjaan, dan alamat pembeli, sebagai pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa nama orang lain;
  - 4) Bank kreditor sebagai pembeli untuk orang lain atau badan hukum atau badan usaha yang akan ditunjuk namanya (dalam hal bank kreditor sebagai pembeli lelang);
  - 5) Harga lelang dengan angka dan huruf;
  - 6) Daftar harga yang laku terjual/ditahan memuat nilai, nama, dan alamat pembeli.
- c. Bagian kaki risalah lelang, sekurang-kurangnya memuat:
- 1) Banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf;
  - 2) Jumlah nilai barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
  - 3) Jumlah dan nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf;

- 4) Banyaknya surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf;
- 5) Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan tertulis dengan angka dan huruf;
- 6) Tanda tangan Pejabat Lelang dan Penjual/Kuasa Penjual dalam hal lelang barang bergerak; atau
- 7) Tanda tangan Pejabat Lelang, Penjual/Kuasa Penjual, dan Pembeli/Kuasa Pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 UUHT**

Pemberian kredit oleh bank merupakan unsur yang terbesar dari aktiva bank, yang juga sebagai aset utama serta sekaligus menentukan maju mundurnya bank yang bersangkutan dalam menjalankan fungsi dan usahanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Bank di samping menjalankan fungsi penerahan dana masyarakat, bank juga menjalankan fungsi sebagai lembaga kredit sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 huruf b dan Pasal 13 huruf b Undang-Undang Perbankan.

Pemberian kredit dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara pihak bank dengan calon debitur yang dinamakan dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi antara lain:<sup>75</sup>

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;

---

<sup>75</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm. 321

2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara debitor dan kreditor;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.

Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian baku (*standard contract*), di mana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit bank tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blangko) tetapi tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu (*vorn vrij*). Hal-hal yang berhubungan dengan ketentuan dan persyaratan perjanjian kredit telah dibakukan terlebih dahulu oleh pihak perbankan.<sup>76</sup>

Pada prakteknya, kredit yang telah diberikan oleh bank sebagian besar tidak dapat dikembalikan secara utuh oleh nasabah/debiturnya, yang membawa risiko usaha bagi bank yang bersangkutan, dan akhirnya menimbulkan suatu fenomena sosial bagi dunia perbankan. Kredit yang tidak dapat dikembalikan secara utuh sering kali disebut dengan kredit macet.

Penggolongan kualitas kredit berdasarkan Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, yaitu sebagai berikut:

1. Lancar (*pass*) yaitu apabila memenuhi kriteria:

---

<sup>76</sup> *Loc. Cit*

- a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat; dan
  - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
  - c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
2. Dalam perhatian khusus (*special mention*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
  - b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
  - c. Mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
  - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kurang lancar (*substandard*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
  - b. Sering terjadi cerukan; atau
  - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
  - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau dokumen yang lemah.
4. Diragukan (*doubtful*) yaitu apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
- b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
- c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
- d. Terjadi kapitalisasi bunga; atau
- e. Dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

5. Kredit Macet

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Kredit dalam kolektibilitas lancar (*pass*) adalah masuk dalam kriteria kredit lancar (*Performing Loan*), sedangkan kredit dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus (*special mention*), kurang lancar (*substandard*), diragukan (*doubtful*) dan kredit macet masuk dalam kriteria kredit bermasalah (*non-performing loan*).

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut:

1. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan

dengan jadwal pembayaran kembali kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade periode* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.

2. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
3. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atau *Reconditioning*.

Dalam praktek perbankan dikenal 2 (dua) jenis penyelesaian terhadap kredit macet yaitu:<sup>77</sup>

1. Melalui proses negosiasi, yaitu proses dimana kedua belah pihak (kreditor dan debitor) bertemu untuk mencari solusi penyelesaian terhadap kredit macet dengan baik, sehingga menghasilkan hasil

---

<sup>77</sup> Yuli, *Wawancara*, Staf Bagian Umum, PT. BPR Kedung Arto Semarang, (Semarang: 15 Maret 2012).

akhir yang menguntungkan bagi para pihak (*win-win solution*).  
Negosiasi dilakukan selama 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan.

2. Proses litigasi, yaitu upaya terakhir apabila terdapat kebuntuan dalam penyelesaian kredit macet tersebut.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian kredit macet dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Proses negoisasi

Negosiasi dilakukan selama 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 3 (tiga) kali. Dalam negosiasi, upaya yang dilakukan oleh bank yaitu melalui penataan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*).

2. Proses litigasi

Dalam hal kredit macet tidak dapat diselesaikan melalui proses litigasi, maka upaya terakhir yang dilakukan yaitu melalui jalur litigasi (pengadilan).

Sebagai salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian dari kredit bermasalah, maka bank dapat melakukan restrukturisasi kredit untuk nasabah/debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar setelah dilakukan restrukturisasi. Restrukturisasi kredit merupakan upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur

yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:<sup>78</sup>

1. Penurunan suku bunga kredit;
2. Perpanjangan jangka waktu kredit;
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau
6. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Tujuan dari adanya restrukturisasi kredit oleh pihak bank adalah sebagai berikut:<sup>79</sup>

1. Untuk menghindari kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
2. Untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya, dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar utangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya;
3. Dengan restrukturisasi, maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya

---

<sup>78</sup> Djoni S. Gazali, *Op. Cit.*, hlm. 360

<sup>79</sup> *Loc. Cit.*

memerlukan waktu, biaya, dan tenaga yang tidak sedikit, dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih.

Kredit yang diberikan oleh bank-bank swasta nasional hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan atau *Fiducia*. Dalam hal kreditor ingkar janji, dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka apabila kredit dijamin dengan Hak Tanggungan, bank-bank dapat meminta kepada KPKNL (berdasarkan Pasal 6 UUHT) untuk menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan kepada masyarakat umum. Hasil pelelangan tersebut dipergunakan untuk membayar biaya perkara, termasuk biaya pelelangan, dan utang debitor. Dalam hal masih terdapat sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitor.<sup>80</sup>

Instansi Pemerintah yang bertugas mengadakan lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL menurut Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 bahwa KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Tugas dari KPKNL menurut Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 yaitu melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan negara, penilaian piutang negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>80</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menyelenggarakan fungsi:

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara.
2. Registrasi, verifikasi, dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara.
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang.
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah utang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian.
6. Pelaksanaan pelayanan lelang.
7. Penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.
8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan.

9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain.
10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang.
11. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan.
12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang.
13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.
14. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Dalam sistem keorganisasian KPKNL, Pejabat Lelang merupakan Kelompok Jabatan Fungsional yang berkoordinasi dengan Seksi Pelayanan Lelang untuk melakukan segala hal yang berkaitan dengan lelang, mulai dari persiapan lelang sampai akhir pelaksanaan suatu lelang, dimana seksi ini merupakan salah satu bagian di antara seksi-seksi yang lain pada KPKNL. KPKNL dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Lelang selalu berkoordinasi dengan Kepala KPKNL.<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Semarang dilaksanakan sesuai dengan peraturan lelang yang sedang berlaku, antara lain:

1. *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 Stb. 1908 No. 189 jo Stb. 1941 sebagai Peraturan Lelang.
2. *Vendu Instructie*, Stb. 1908 No. 190 jo Stb. 1930 No. 85 sebagai Peraturan Pelaksanaan Lelang.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II.
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang.
8. Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang.
9. Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah Kementerian Keuangan, sehingga dalam setiap pelaksanaan lelangnya tunduk pada kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>82</sup>

Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui KPKNL. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan suatu bentuk *parate executie*, yaitu apabila debitor wanprestasi maka kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri (tanpa persetujuan dari debitor) menjual obyek jaminan melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan lelang tersebut, tanpa memerlukan izin atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Pasal 20 UUHT jelas mengatur adanya eksekusi dengan berdasarkan Pasal 6 dan berdasarkan titel eksekutorial, yang keduanya berakhir dengan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai pelaksanaan Pasal 6 UUHT, dibandingkan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan dengan fiat eksekusi dari pengadilan, maka pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tanpa fiat eksekusi pengadilan menjadi sederhana, cepat, ringan

---

<sup>82</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

karena tanah/bangunan objek Hak Tanggungan tidak perlu dilakukan penyitaan dan proses pengadilan yang panjang.

Obyek lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan telah diikat dengan Hak Tanggungan. Kreditor yang ingin melakukan penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan secara lelang, harus memenuhi syarat-syarat sebagai pemohon lelang Hak Tanggungan, yaitu:<sup>83</sup>

1. Pemohon lelang adalah pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama. Kewenangan eksekusi tidak dapat dikuasakan kepada pihak lain.
2. Pemohon lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada kepala KPKNL yang dilengkapi atau dilampiri dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus dan diberikan tanda terima.
3. Persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain:
  - a. Salinan atau fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
  - b. Daftar barang yang akan dilelang; dan
  - c. Syarat lelang tambahan dari penjual atau pemilik barang sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, misalnya jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang,

---

<sup>83</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli, jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*), dan sebagainya.

4. Persyaratan lelang yang bersifat khusus, antara lain:
  - a. Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit;
  - b. Salinan atau fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
  - c. Salinan atau fotokopi Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - d. Salinan atau fotokopi Perincian Hutang atau jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
  - e. Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi disertai berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
  - f. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
  - g. Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor atau kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

KPKNL Semarang dalam melaksanakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang, dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 tertanggal 5 Oktober 2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Prosedur lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Semarang yaitu sebagai berikut:<sup>84</sup>

1. Penjual atau pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL, disertai dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.
2. Berkas permohonan lelang tersebut diverifikasi oleh petugas KPKNL, untuk diteliti kelengkapan dokumen dan legalitas format subyek maupun obyek lelangnya.
3. Setelah dokumen yang diajukan lengkap serta legalitas formal subyek maupun obyek lelangnya dipenuhi, maka Kepala KPKNL akan menetapkan dan memberitahukan secara tertulis kepada penjual mengenai jadwal lelang yang berisi:
  - a. Penetapan tempat dan waktu lelang.
  - b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya.
  - c. Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

---

<sup>84</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

4. Setelah menerima pemberitahuan mengenai penetapan jadwal lelang, selanjutnya penjual mengumumkan pelaksanaan lelang melalui surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten tempat barang berada, dengan ketentuan pengumuman dilakukan 2 (dua) kali berselang 15 (lima belas) hari, untuk pengumuman pertama diperkenankan melalui tempelan, selebaran yang mudah dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian, dan pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang. Selanjutnya penjual mengirimkan bukti pengumuman tersebut ke KPKNL.

Pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas Penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. Jumlah dan jenis/spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
- f. Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;

- g. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
  - h. Jangka waktu pembayaran Harga Lelang;
  - i. Harga limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.
5. Penjual memberitahukan perihal pelaksanaan lelang tersebut kepada debitor, dan mengirimkan salinan atau fotokopi surat pemberitahuannya ke KPKNL.
  6. Kepala KPKNL mengajukan permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL mensyaratkan kepada penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah atau Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan, dan berdasarkan Surat Keterangan tersebut Kepala KPKNL, meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat (Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
  7. Peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan penawaran lelang. Uang jaminan penawaran lelang yang nilainya di atas Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui

rekening Bendahara penerimaan KPKNL paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Sedangkan uang jaminan penawaran lelang yang nilainya paling banyak Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL yang paling lama sebelum lelang dimulai.

8. Penjual harus menetapkan nilai limit berdasarkan hasil penilaian dari Penilai, dan mencantumkannya dalam pengumuman lelang agar peminat lelang mengetahui harga terendah dari lelang.
9. Pada waktu yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang, sekaligus memberikan penjelasan mengenai proses lelang yang akan dilaksanakan, serta syarat-syarat yang harus dipenuhi pemenang lelang.
10. Selanjutnya Kepala Risalah Lelang dibacakan oleh Pejabat Lelang, dilanjutkan dengan penawaran atas barang yang akan dilelang oleh para peserta lelang. Cara penawaran lelang ditentukan sebelumnya oleh pemohon lelang dan dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Cara penawaran lisan dilakukan dengan cara:

- a. Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit yang telah ditetapkan.
- b. Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh Pejabat Lelang.

- c. Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Cara penawaran tertulis dilakukan dengan cara:

- a. Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh KPKNL dibagikan kepada peserta lelang.
- b. Setelah Pejabat Lelang membacakan kepala Risalah Lelang, peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada Pejabat Lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.
- c. Pejabat Lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari Pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.
- d. Pejabat lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual.
- e. Pejabat lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.
- f. Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-

naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan penawaran secara lisan naik-naik maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak dijual.

g. Jika terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi yang sama dan telah mencapai nilai limit, maka untuk menentukan pemenang lelang, para penawar yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran kembali secara lisan untuk menaikkan penawaran lisannya sehingga terdapat satu orang saja penawar tertinggi. Penawar tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang.

11. Peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi mencapai atau melampaui nilai limit selanjutnya disahkan sebagai pembeli atau pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

12. Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang tersebut selanjutnya membuat Berita Acara Lelang (Risalah Lelang) dan mengesahkannya.

13. Pemenang lelang diwajibkan melunasi kewajiban pembayaran Harga Lelang dari Bea Lelang sebesar 1% (satu persen) dari harga pokok secara tunai, paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

14. Pejabat Lelang menyetorkan bea lelang dan uang miskin tersebut kepada Bendahara Penerimaan KPKNL untuk

dimasukkan ke dalam kas negara sebagai penerimaan Departemen Keuangan.

15. Uang hasil penjualan lelang disetorkan oleh Pejabat Lelang kepada penjual.
16. Pejabat Lelang menyerahkan hak atas barang, dokumen, dan petikan Risalah Lelang kepada pemenang lelang.

Pemenang lelang berdasarkan dokumen dan surat-surat yang diberikan oleh Pejabat Lelang dapat melakukan pengurusan proses balik nama ke Kantor Pertanahan dan Kutipan Risalah Lelang digunakan sebagai bukti adanya jual beli melalui lelang yang berfungsi sebagai Akta Jual Beli. Berdasarkan pada penyerahan barang melalui dokumen dan surat tersebut maka Pemenang lelang dapat menguasai secara fisik barang tetap berupa tanah dan/atau tanah dan bangunan secara langsung.<sup>85</sup>

Pada prakteknya jangka waktu minimal dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah 35 (tigapuluh lima) hari sejak permohonan lelang diterima. Prosedur yang harus dilakukan yaitu:<sup>86</sup>

1. Setelah permohonan lelang diterima, paling lambat 3 (tiga) hari berikutnya Kepala KPKNL harus menetapkan dan

---

<sup>85</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

<sup>86</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

memberitahukan kepada penjual mengenai jadwal pelaksanaan lelang.

2. Setelah menerima pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang, pada hari berikutnya penjual melakukan pengumuman pertama, dan berselang 15 (limabelas) hari untuk pengumuman kedua.
3. Pelaksanaan lelang dilakukan 14 (empatbelas) hari kemudian setelah pengumuman kedua.

Pada Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan bahwa tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada. Dalam praktek penetapan tempat pelaksanaan lelang selain didasarkan pada tempat barang yang akan dilelang, juga didasarkan pada tempat kedudukan penjual selama masih dalam wilayah kerja KPKNL Semarang.

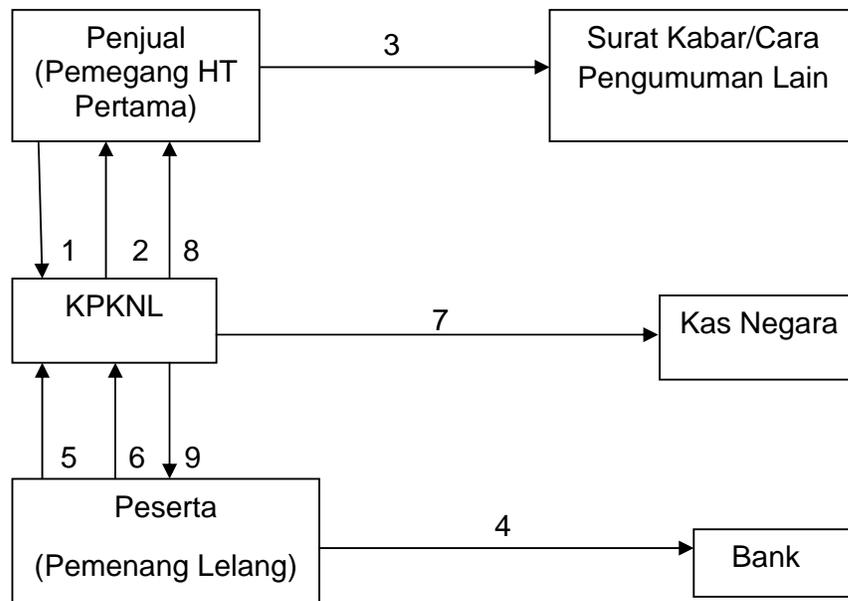
Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.<sup>87</sup>

Adapun mengenai prosedur lelang pada KPKNL Semarang, secara keseluruhan dapat dilihat dalam skema 1 (satu) prosedur lelang di bawah ini:

---

<sup>87</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

Skema 1 (satu) Prosedur Lelang



Keterangan:

1. Permohonan lelang dari Penjual/Pemegang HT Pertama
2. Penetapan tanggal/hari dan jam lelang
3. Pengumuman lelang di surat kabar harian
4. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL.
5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL.
6. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL.
7. Bea lelang disetorkan ke Kas Negara oleh KPKNL.
8. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang/penjual.
9. KPKNL menyerahkan dokumen dan Petikan Risalah Lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

Berdasarkan skema di atas, Penjual lelang/Pemegang Hak Tanggungan pertama mengajukan permohonan lelang ke kepala KPKNL, kemudian KPKNL menetapkan tanggal/hari dan jam lelang. Penjual lelang melakukan pengumuman lelang melalui surat kabar harian, selanjutnya Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL. Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat lelang

dari KPKNL. Dalam hal telah ditetapkan pemenang lelang, maka pemenang lelang membayar harga lelang ke KPKNL. Biaya dilaksanakan lelang disetorkan ke kas negara oleh KPKNL. Hasil dari penjualan obyek lelang diserahkan kepada Penjual/Pemohon lelang, kemudian KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang kepada pemenang lelang sebagai alat bukti untuk balik nama.

Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT tetap dapat dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang, dan dalam hal tidak ada peserta lelang maka lelang tetap dapat dilaksanakan serta dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran. Hal ini sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.<sup>88</sup>

Pelaksanaan Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT melalui KPKNL mempunyai beberapa kelebihan/keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *Built in Control*, Obyektif, Kompetitif, dan Otentik.<sup>89</sup>

1. *Built In Control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Hal ini berarti pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat

---

<sup>88</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

<sup>89</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012)

mengajukan *verzet* (perlawanan). Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan.

2. Obyektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang, artinya kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.
3. Kompetitif, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.
4. Otentik, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pemenang lelang sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa jenis eksekusi obyek Hak Tanggungan yang dipilih oleh bank adalah *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT, sebagai upaya terakhir yang ditempuh untuk mengambil pelunasan piutangnya. Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Semarang didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang, dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

## **B. Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 UUHT**

Dalam lelang eksekusi, kebanyakan barang dilelang tanpa kesukarelaan dari pemilik barang dan seringkali banyak pihak yang berkepentingan terhadap barang tersebut tidak menginginkan lelang, sehingga dalam praktek terdapat para pihak yang merasakan kepentingannya terganggu dengan adanya pelaksanaan lelang. Pihak-pihak yang merasa kepentingannya terganggu berkaitan dengan lelang atas suatu objek lelang, akan mengajukan gugatan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang.

Pihak ketiga dapat mengajukan perlawanan eksekusi lelang (*verzet*) ke Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 207 ayat (1) dan Pasal 208 ayat (1) HIR apabila belum ditetapkan pemenang lelang. Dalam hal telah ditetapkan pemenang lelang, maka pihak ketiga yang keberatan dengan adanya pelaksanaan lelang dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang ke Pengadilan Negeri.<sup>90</sup>

Gugatan pembatalan lelang ke Pengadilan Negeri yang dilakukan oleh pihak ketiga mendasarkan adanya perbuatan

---

<sup>90</sup> Komari, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang: 1 Maret 2012)

melawan hukum dalam pelaksanaan lelang. Gugatan perbuatan melawan hukum pada lelang memintakan majelis hakim menyatakan perbuatan melelang objek perkara sebagai perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan lelang digugat dengan dalil perbuatan melawan hukum karena memenuhi unsur-unsur:<sup>91</sup>

1. Perbuatan yang dilakukan melawan hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum dalam lelang mencakup pengertian gugatan melawan hukum dalam arti sempit dan dalam arti luas. Gugatan yang diajukan kebanyakan didasarkan pada perbuatan melawan hukum, karena melanggar suatu peraturan hukum. Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Gugatan perkara dalam lelang, yang didasarkan perbuatan melawan hukum dalam pengertian luas, misalnya harga yang terlalu rendah, sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan

---

<sup>91</sup> Purnama Tiora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 163-165

kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.

2. Adanya kesalahan (*schuld*)

Dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang, selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang, baik karena kealpaan maupun kesengajaan, yang mengakibatkan kerugian si penggugat. Tergugat dipersalahkan atas kerugian yang ditimbulkan, oleh karenanya si tergugat memberi pertanggung jawaban.

3. Kerugian (*scade*)

Bahwa di dalam lelang bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum berupa diutamakan pada petitum minta putusan hakim bahwa perbuatan lelang adalah perbuatan melawan hukum, kemudian pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa) dan uang. Gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang lebih dominan menekankan tindakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, bukan pada pemberian ganti rugi. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang meliputi ganti rugi materiil dan immateriil (moril). Ganti rugi materiil antara lain, kerugian yang timbul sebesar selisih harga barang yang wajar dengan harga barang pada saat dijual, biaya

yang dikeluarkan penggugat mengurus perkara. Kerugian immateriil (moril) antara lain berupa kerugian yang timbul karena pengumuman lelang telah menjatuhkan harga diri, kerugian yang timbul karena pelaksanaan lelang telah menjatuhkan harga diri dan mencemarkan nama baik.

4. Adanya hubungan kausal/sebab akibat (*oorzakelijk verband*) antara kerugian dengan perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam lelang.

Kerugian harus mempunyai hubungan kausal dengan perbuatan melawan hukum. Jika gugatan perbuatan melawan hukum berhubungan dengan perbuatan yang tidak langsung menyatakan pelelangan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum dan amar putusan lebih dulu menyatakan perbuatan tersebut, misalnya perjanjian kredit sebagai perbuatan melawan hukum, baru kemudian menyatakan pelelangan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, karena merupakan tindak lanjut dari perbuatan yang sebelumnya, yang telah dinyatakan cacat hukum.

Terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang dapat dijadikan dasar bagi pihak ketiga/pihak yang merasa dirugikan untuk melakukan gugatan pembatalan pelaksanaan lelang. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan, adanya

kerugian dan adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan melawan hukum tersebut.

Karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang yaitu:<sup>92</sup>

1. Gugatan yang didasarkan atas adanya kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga.
2. Gugatan yang didasarkan atas adanya kesalahan/kelalaian kreditor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, Hak Tanggungan, dan/atau jumlah hutang.
3. Gugatan yang didasarkan atas adanya kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor.
4. Gugatan yang didasarkan atas adanya kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat hukum lelang meliputi perbuatan pelelangan, misalnya dalam hal harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan yang didasarkan atas kesalahan/kelalaian lain-lain.

Putusan pengadilan dari gugatan-gugatan perkara baik dalam tingkat pertama, banding maupun kasasi adalah:<sup>93</sup>

---

<sup>92</sup> Komari, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang: 1 Maret 2012).

1. Lelang dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum.

Putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan hukum yang sah, yaitu putusan tersebut menyatakan penjualan lelang eksekusi terhadap objek sengketa adalah sah menurut hukum yang berlaku dan sah; Menyatakan salinan Risalah Lelang adalah sah; Menetapkan kepemilikan Pemenang Lelang adalah sah. Akibat hukum putusan menyatakan lelang sah, terhadap pemenang lelang merupakan suatu perlindungan hukum bagi hak pemenang lelang, dan tidak mengakibatkan adanya perubahan atas hak-hak pemenang lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Pemenang lelang memperoleh kepastian hukum atas barang yang dibelinya melalui lelang.

2. Lelang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga lelang dinyatakan batal demi hukum atau cacat hukum atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Akibat hukum dari putusan menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum, terdapat 4 (empat) hal penting sebagai berikut:<sup>94</sup>

- a. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang.

Barang kembali kepada keadaan hukum semula, artinya yaitu dalam kepemilikan si Penggugat yaitu debitor pemilik

---

<sup>93</sup> Purnama Tiora Sianturi, *Op. Cit.*, hlm. 176.

<sup>94</sup> *Ibid.*, hlm. 353-355.

barang atau pihak ketiga pemilik barang. Dalam hal penggugat adalah debitor, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitor, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum dilelang. Dalam hal penggugat adalah pihak ketiga seperti isteri, ahli waris, atau pihak ketiga lainnya yang terbukti sebagai pemilik objek lelang, dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka status pengikatan atas barang jaminan menjadi batal demi hukum.

- b. Akibat hukum terhadap hak pemenang lelang atas barang dan hasil lelang.

Akibat hukum terhadap pemenang lelang dapat dilihat dari dua segi, yaitu dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang yang telah disetorkannya. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka hak pemenang lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir. Dari segi hasil lelang, seharusnya dikembalikan oleh pihak yang menjadi kuasa undang-undang mewakili pemilik barang sebagai penjual, diantaranya bank kreditor atau pemegang Hak Tanggungan.

- c. Akibat terhadap hak penjual/pihak yang diwakilinya selaku kuasa undang-undang terhadap barang dan hasil lelang.

Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit, akibatnya penjual harus mengembalikan hasil lelang kepada pemenang lelang. Dari segi barang jika gugatan berasal dari debitor, maka barang kembali ke dalam status barang semula. Dalam lelang berdasarkan perjanjian kredit, maka pembatalan lelang berakibat objek lelang kembali ke status barang jaminan. Dalam hal gugatan berasal dari pihak ketiga, maka putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, akan didahului dengan amar putusan yang membatalkan pengikatan/pemberian jaminan, sehingga berakibat berakhirnya hak-hak pihak yang diwakili penjual atas barang jaminan, tetapi hutang dari debitor tetap ada.

- d. Mengenai kewajiban debitor yang menjadi dasar untuk pelaksanaan lelang.

Akibat hukum kewajiban debitor untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dan hasil lelang dianggap tidak pernah ada, hutang debitor kembali kepada posisi semula. Dalam hal gugatan berasal

dari debitor, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengembalikan barang objek lelang kepada kepemilikan debitor semula dan pengikatan jaminan semula dan hutang pada posisi semula. Dalam hal gugatan berasal dari pihak ketiga, putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah mengakibatkan kepemilikan barang objek lelang kembali pada pihak ketiga, hutang tetap pada posisi semula menjadi kewajiban debitor.

Pasal 35 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa setiap penjualan dimuka umum oleh juru lelang atau kuasanya, selama dalam penjualan, untuk tiap hari pelelangan atau penjualan dibuat berita acara tersendiri. Berita acara yang disebutkan dalam pasal tersebut di atas disebut dengan Risalah Lelang.

Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan pengertian Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Risalah lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang. Klausul risalah yang merupakan hukum khusus yang berlaku bagi para pihak dalam lelang, memuat hal-hal sebagai berikut:<sup>95</sup>

---

<sup>95</sup> *Ibid.*, hlm. 105-108

1. Penjualan di muka umum (lelang) telah diumumkan oleh penjual melalui pengumuman surat kabar harian.
2. Hasil bersih dari penjualan di muka umum (lelang) disetorkan kepada penjual.
3. Lelang (penjualan umum) ini dilaksanakan menurut peraturan lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1908 Nomor 189 dan Lembaran Negara tahun 1940 Nomor 56 sebagaimana yang telah diubah dan disamping itu segala ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam surat penawaran lelang masih berlaku dan mengikat bagi penawar/pembeli yang menjadi peminat dan peserta pada lelang ini.
4. Para pihak yang telah menandatangani surat penawaran tersebut bertanggung jawab sepenuhnya atas pembayaran uang pembeliannya pada lelang ini meskipun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan, atau badan hukum.
5. Barang-barang tersebut akan ditawarkan (dilelang) dijual atau ditahan oleh Saudara... (kuasa penjual) tersebut di atas.
6. Calon-calon pembeli atau kuasanya yang sah pada waktu pembukaan surat-surat penawaran harus hadir dan yang tidak hadir, penawarannya dibatalkan.
7. Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli oleh mereka bilamana terdapat

kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah/bangunan rumah/barang yang dibelinya itu, maka mereka tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan dilepaskan semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga.

8. Klausul bila barang berupa tanah dan bangunan: bidang tanah/bangunan rumah/barang yang terjual pada saat itu menjadi hak dan tanggungan pemenang lelang dan harus segera mengurus/membaliknama hak atas tanah/bangunan rumah tersebut.
9. Pemenang lelang tidak diperkenankan menguasai tanah/bangunan rumah yang telah dibelinya sebelum uang pembeliannya dipenuhi/dilunasi seluruhnya.
10. Klausul tersebut bila barang berupa barang bergerak, maka barang yang terjual pada saat itu menjadi hak dan tanggungan pemenang lelang dan ia harus segera mengurus/mengambil barang yang telah dibelinya itu. Pemenang lelang tidak diperkenankan menguasai barang yang telah dibelinya sebelum uang pembeliannya dipenuhi/dilunasi.
11. Dengan mengajukan penawaran pada lelang ini, penawar/peserta lelang menyatakan diri tunduk dan mengikatkan diri kepada ketentuan lelang tersebut.

12. Dalam hal pemenang lelang tidak memenuhi ketentuan maka pembeliannya dibatalkan dan perbuatan pemenang lelang yang mengakibatkan pembatalan ini dianggap suatu pelanggaran yang dapat diserahkan kepada yang berwajib untuk dituntut di Pengadilan Negeri.
13. Pemenang lelang yang tidak memenuhi kewajibannya itu harus memikul segala risiko yang timbul terhadap bidang tanah/bangunan rumah yang telah ditawarnya itu dan atas tagihan dari penjual harus memenuhi semua ongkos jika bidang tanah/bangunan rumah yang telah dibatalkan penawarannya itu dilelang untuk kedua kalinya pada hari ini atau pada hari lainnya.
14. Demikian pula jika pada pelelangan yang kedua kalinya tidak mencapai harga sebanyak semula, maka pemenang lelang dimaksud tidak berhak menuntut atas kelebihan harga yang mungkin ada pada pelelangan yang kedua kalinya.
15. Klausula khusus barang tetap. Kantor Lelang/Pemerintah tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan risiko pembeli.

16. Untuk dapat membalik nama hak atas tanah/bangunan rumah yang dibelinya itu, pemenang lelang harus menunjukkan tanda terima lunas pembelian dari Kantor Lelang disertai turunan atau petikan risalah lelang ini kepada yang berwajib dalam urusan balik nama.
17. Segala biaya dan bea balik nama atas namanya pemenang lelang dan uang-uang bunga serta denda-denda yang mungkin ada, pajak-pajak yang masih menunggak atau belum dibayar denda-dendanya dan mengutamakan pembasuh batin (*Gewetensgeld*) apabila ada ongkos-ongkos lain yang bersangkutan dengan balik nama tersebut dipikul dan dibayarkan oleh pembeli.
18. Jika pemenang lelang tidak mendapat izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk memberi hak atas tanah/bangunan rumah tersebut sehingga jual beli batal, maka ia dengan ini kembali dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah/bangunan rumah tersebut kepada pihak lain atas nama penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ia menerima uang ganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya dari pemenang lelang. Adapun uang pembelian yang sudah diserahkan kepada penjual tidak dapat dituntut kembali oleh pemenang lelang.

19. Apabila penguasaan hak atas tanah/bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atasnya terjadi sebelum harga pembelian dibayar lunas seluruhnya, maka perbuatan itu dianggap suatu perbuatan kejahatan yang dapat diserahkan kepada yang berwajib.
20. Segala perselisihan yang mungkin timbul pada lelang ini diselesaikan dan diputus oleh saya Pejabat Lelang pada waktu itu juga.
21. Semata-mata oleh karena pembelian pada lelang ini, sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang, maka penawar/pembeli tunduk pada Hukum Perdata dan Hukum Perniagaan yang berlaku.

Klausul Risalah Lelang yang berhubungan dengan tanggung jawab Kantor Lelang/KPKNL berbunyi:<sup>96</sup>

1. KPKNL tidak menanggung kebenaran atas keterangan lisan yang diberikan pada waktu penjualan/lelang tentang keadaan-keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas tanah/bangunan rumah tersebut seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain dalam hal ini seluruhnya merupakan beban dan risiko pembeli.
2. Penawar/Pemenang lelang dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan/dibeli oleh mereka bilamana

---

<sup>96</sup> *Ibid.*, hlm. 119-120

terdapat kekurangan dan kerusakan baik yang terlihat maupun tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap bidang tanah/bangunan rumah/barang yang dibelinya itu, maka Penawar/Pemenang lelang tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk minta ganti kerugian berupa apapun juga.

Klausul dalam Risalah Lelang di atas menyatakan bahwa “kekurangan dan kerusakan yang terlihat”, “kekurangan dan kerusakan yang tidak terlihat” dan “cacat lainnya” bukanlah tanggung jawab KPKNL. Klausul-klausul tersebut seakan-akan merugikan Pemenang Lelang, terutama yang tidak melakukan pemeriksaan barang sebelum membeli atau yang awam terhadap penjualan lelang. Isi klausul tersebut menyatakan pejabat lelang tidak menanggung kebenaran keterangan yang diberikan waktu penjualan, semua risiko pemenang atau keterangan itu hanya pasti antara pihak-pihak sendiri (pemenang dan penjual).

Dalam pelaksanaan lelang, KPKNL berfungsi sebagai perantara. KPKNL sebagai perantara memiliki sifat-sifat sebagai agen dengan menutup persetujuan berupa lelang kepada pihak-pihak pembeli secara berdiri sendiri dengan menerbitkan risalah lelang dan kuitansi lelang. KPKNL sebagai agen terlihat dari

kewenangan menunjuk pemenang lelang berdasarkan kuasa penjual, jadi penunjukan pemenang lelang oleh penjual.<sup>97</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dan berdasarkan klausul yang ada pada Risalah Lelang, KPKNL bertanggung jawab terhadap pelaksanaan lelang, ketertiban pelaksanaan lelang, penyetoran hasil lelang dan sebagai pejabat umum yang membuatkan risalah lelang bertanggung jawab atas otentiknya risalah lelang, namun tidak bertanggung atas kebenaran objek lelang.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang yaitu dengan meminta ganti kerugian kepada kreditor/penjual lelang/pemegang Hak Tanggungan Pertama.<sup>98</sup>

Pemenang lelang adalah beritikad baik karenanya harus diberikan perlindungan hukum yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan selaku pemenang lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.

Pemenang lelang dikatakan beritikad baik, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Pemenang lelang melakukan pembelian melalui lelang dengan kejujuran, karena pemenang lelang memperoleh penawaran melalui pengumuman kepada umum (melalui surat kabar) dan

---

<sup>97</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

<sup>98</sup> Komari, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang: 1 Maret 2012).

mengajukan penawaran melalui penawaran umum, yang terbuka bagi setiap orang, tanpa pembatasan bagi siapapun untuk mengikutinya. Pemenang lelang ditunjuk selaku pemenang lelang berdasarkan penawaran yang bersaing dengan peserta lelang lainnya, jika peserta lelang lebih dari satu orang.

2. Pemenang lelang melakukan pembelian dengan kerasionalan, artinya syarat-syarat menjadi pemenang lelang berlaku umum bagi setiap orang yang memenuhi syarat, seperti telah menyetorkan uang jaminan dan juga menjadi penawar tertinggi, sehingga konsekuensi logis dari seseorang yang telah menyetor uang jaminan adalah menjadi peserta lelang, dan konsekuensi logis dari seorang penawar tertinggi sebesar dan/atau di atas harga yang ditawarkan oleh Pejabat Lelang adalah sebagai pemenang lelang.
3. Pemenang lelang melakukan pembelian dengan kepatutan, karena dilakukan secara terang dihadapan Pejabat lelang, kontan dan dipublikasikan kepada umum, dengan penawaran yang terbuka untuk umum. Jual beli melalui lelang telah melalui pengumuman kepada khalayak umum atau masyarakat umum, sehingga penawaran dilakukan kepada masyarakat umum.

Kedudukan Pemenang Lelang yang beritikad baik akan tetap mendapatkan perlindungan hukum yaitu akan menerima kembali haknya berupa harga lelang yang telah dibayarkannya sebagaimana

yang telah dijelaskan dalam Pasal 1491 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas, perlindungan hukum terhadap Pemenang Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas putusan pengadilan yang menyatakan pelaksanaan lelang batal dan tidak sah yaitu Pemenang Lelang dapat mengajukan tuntutan ganti rugi atas harga yang telah dibayarkan untuk pembelian obyek lelang Hak Tanggungan.

**C. Hambatan Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 UUHT Serta Upaya Mengatasinya**

Pemberian perlindungan hukum terhadap Pemenang Lelang tidak selalu berjalan lancar dan sesuai harapan. Pada prakteknya, terdapat beberapa hambatan yang ditemui Pemenang Lelang dalam mendapatkan perlindungan hukum atas dibatalkannya pelaksanaan lelang melalui putusan pengadilan baik pada tingkat pertama,

banding maupun kasasi. Hambatan yang ditemui dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>99</sup>

1. Hambatan internal

Hambatan internal yang ditemui oleh pemenang lelang dalam mendapatkan perlindungan hukum yaitu apabila Penjual/Kreditor/Pemohon Lelang tidak mau memberikan ganti kerugian atas objek lelang eksekusi Hak Tanggungan dikarenakan batalnya lelang yang telah dilaksanakan.

2. Hambatan eksternal

Hambatan eksternal yang ditemui oleh pemenang lelang dalam mendapatkan perlindungan hukum yaitu tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang mengenai adanya gugatan pembatalan lelang.

Berdasarkan penjelasan di atas, hambatan yang ditemui dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat dibagi menjadi dua yaitu hambatan internal dan hambatan eksternal. Hambatan internal dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yaitu apabila Penjual/Kreditor/Pemohon lelang tidak mau memberikan ganti kerugian kepada pemenang lelang, sedangkan hambatan eksternal yang ditemui yaitu tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas

---

<sup>99</sup> Komari, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang: 1 Maret 2012).

mengenai pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang mengenai adanya gugatan pembatalan lelang.

Berbagai upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ditemui dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, yaitu:<sup>100</sup>

1. Berkaitan dengan Penjual/Kreditor/Pemohon Lelang tidak mau memberikan ganti kerugian atas objek lelang eksekusi Hak Tanggungan dikarenakan batalnya lelang yang telah dilaksanakan, upaya untuk mengatasi hal ini yaitu pemenang lelang dapat mengajukan gugatan kepada Penjual/Kreditor/Pemohon Lelang ke Pengadilan Negeri.
2. Mengenai tidak adanya peraturan perundang-undangan yang secara tegas mengatur mengenai pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, upaya untuk mengatasinya yaitu agar pembentuk undang-undang segera membuat peraturan perundang-undangan yang dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

Dalam setiap pelaksanaan lelang dibuat suatu berita acara mengenai pelaksanaan lelang yang disebut Risalah Lelang. Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang dan salinannya diberikan kepada

---

<sup>100</sup> Komari, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang: 1 Maret 2012).

Penjual/Pemohon Lelang serta Pemenang Lelang. Fungsi Risalah Lelang yaitu:<sup>101</sup>

1. Bagi Penjual/pemohon lelang, sebagai bukti telah melaksanakan penjualan sesuai dengan prosedur lelang.
2. Bagi Pemenang lelang, sebagai akta jual beli.
3. Bagi Administrasi lelang, sebagai pertanggungjawaban dan pelaporan atas pelaksanaan lelang.

Risalah Lelang mempunyai kekuatan pembuktian:<sup>102</sup>

1. Risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah  
Risalah lelang yang memenuhi unsur-unsur akta otentik sebagaimana diatur oleh Pasal 1868 dan 1870 KUHPerdara. Risalah lelang mempunyai tiga unsur akta otentik yang dipersyaratkan Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu:
  - a. Bentuk Risalah lelang telah ditentukan oleh Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*.
  - b. Risalah Lelang dibuat dihadapan Pejabat Lelang selaku Pejabat Umum sesuai Pasal 1a *Vendu Reglement*.
  - c. Risalah lelang harus dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang di wilayahnya sesuai Pasal 7 *Vendu Reglement*.
2. Risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*)

---

<sup>101</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

<sup>102</sup> Ahmad Afan Hakim, *Wawancara*, Staf Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Semarang, (Semarang: 29 Februari 2012).

Pejabat lelang bertanggung jawab membuat Risalah lelang yang menjamin kebenaran/kepastian tanggal lelang, tanda tangan para pihak dalam risalah, identitas dari orang-orang yang hadir dalam pelaksanaan lelang yaitu penjual, peserta lelang dan pemenang lelang, demikian juga tempat diadakan penjualan lelang. Penjual menerangkan (sebagaimana tercantum dalam dokumen persyaratan lelang) sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti pada penjual (penjual bertanggung jawab atas kebenaran dokumen persyaratan lelang). Demikian juga pemenang menerangkan kapasitas dari dirinya, sebagai diri sendiri atau bertindak sebagai kuasa, sedangkan kebenaran dari keterangan tersebut hanya pasti pada pembeli sendiri.

3. Risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*)

Secara materiil, keterangan yang dimuat dalam risalah lelang berlaku sebagai yang benar, sehingga bila dipergunakan sebagai bukti di muka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti lainnya.

Fungsi Risalah lelang yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum lelang yang bersangkutan. Perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus

membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

Risalah Lelang dapat dijadikan alat bukti bagi Pemenang Lelang dalam mengajukan gugatan ganti kerugian sebagai akibat adanya putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang, sebagai bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap Pemenang Lelang.

Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) juga dapat dijadikan alat bukti bagi Pemenang Lelang dalam mengajukan gugatan ganti kerugian kepada Penjual/Kreditor/Pemohon Lelang.

Berdasarkan penjelasan di atas, upaya untuk mengatasi hambatan dalam hal Penjual/Kreditor/Pemohon lelang tidak mau memberikan ganti kerugian yaitu Pemenang Lelang dapat mengajukan gugatan ganti rugi ke Pengadilan Negeri atas Penjual/Kreditor/Pemohon Lelang dikarenakan lelang dinyatakan batal dan tidak sah yang mengakibatkan jual beli yang dilakukan dalam lelang juga dinyatakan batal, sehingga Pemenang Lelang seharusnya mendapatkan kembali haknya atas harga yang telah dibayarkan dalam jual beli tersebut. Pemenang Lelang dapat menggunakan Risalah Lelang dan putusan pengadilan yang menyatakan lelang batal sebagai dasar mengajukan gugatan.

Upaya untuk mengatasi hambatan dalam hal tidak adanya peraturan perundang-undangan yang secara jelas mengatur mengenai perlindungan hukum pemenang lelang apabila terdapat putusan pengadilan yang menyebutkan bahwa lelang yang telah dilaksanakan dinyatakan batal yaitu perlu dibuat peraturan perundang-undangan yang secara tegas mengatur mengenai perlindungan hukum pemenang lelang sehingga pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum atas barang yang telah dibelinya melalui pelaksanaan lelang.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan yang diangkat sebagaimana telah dikemukakan di atas, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Semarang dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Semarang didahului dengan permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual/Pemegang Hak Tanggungan pertama ke Kepala KPKNL dengan melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan, kemudian akan ditetapkan tanggal/hari dan jam lelang. Pemohon lelang melakukan pengumuman lelang di surat kabar harian sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL. Lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dari KPKNL, kemudian peserta lelang yang

dinyatakan sebagai pemenang lelang membayarkan harga lelang kepada KPKNL.

2. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang yaitu dengan meminta ganti kerugian kepada kreditor/penjual lelang/pemegang Hak Tanggungan Pertama. Pemenang lelang adalah beritikad baik karenanya harus diberikan perlindungan hukum yaitu dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan selaku pemenang lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.
3. Hambatan dalam pemberian perlindungan hukum terhadap Pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat dibagi menjadi dua yaitu hambatan internal dan hambatan eksternal. Hambatan internal dalam pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yaitu apabila Penjual/Kreditor/Pemohon lelang tidak mau memberikan ganti kerugian kepada pemenang lelang, upaya untuk mengatasinya yaitu Pemenang Lelang dapat mengajukan gugatan ganti rugi ke Pengadilan Negeri atas Penjual/Kreditor/Pemohon Lelang. Hambatan eksternal yang ditemui yaitu tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai pemberian perlindungan hukum terhadap pemenang lelang

mengenai adanya gugatan pembatalan lelang, upaya untuk mengatasinya yaitu pembuat undang-undang membuat peraturan perundang-undangan yang dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

## **B. Saran**

1. Bagi Pejabat Lelang, substansi Risalah Lelang ke depan sebaiknya memuat klausul-klausul tertentu. Klausul-klausul tersebut harus memberikan perlindungan bagi Pemenang Lelang. Klausul-klausul Risalah Lelang seharusnya isinya memberikan keseimbangan antara kepentingan para pihak, kepentingan penjual dan kepentingan Pemenang Lelang, terutama:
  - a. Mengatur mengenai tanggung jawab penjual akan kebenaran barang dan dokumen barang jaminan, sehingga jika terjadi salah satu perbuatan dalam prosedur sebelum lelang melawan hukum, maka Penjual yang bertanggung jawab mutlak.
  - b. Risalah Lelang memuat klausul bahwa Risalah Lelang sebagai suatu alat bukti perbuatan perdata telah terjadinya peralihan hak, yang memiliki fungsi dan nilai yang sama dengan akta jual beli yang melahirkan hubungan hukum perdata.

2. Bagi pembentuk undang-undang, perlu dibuat undang-undang lelang untuk menggantikan *Vendu Reglement*, dengan menekankan tanggung jawab penjual terhadap barang dan keabsahan dokumen persyaratan lelang dan ganti rugi sebagai akibatnya. Pembuatan undang-undang lelang dengan pengaturan bahwa Pemenang Lelang adalah beritikad baik karenanya dilindungi oleh hukum, sehingga hukum positif mengenai lelang dapat menjamin asas sekaligus tujuan hukum berupa kepastian hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### a. Buku

- Badruzaman, Miriam Darus, 2004, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Dja'is, Mochammad, 2004, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Fuady, Munir, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gazali S. Djoni dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hadikusuma, Hilman, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Harahap, M. Yahya, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Marzuki, 2002, *Metodologi Riset*, BPKE-UII, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2006, *Seri Hukum Harta Kekayaan; Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, 2011, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Poesoko, Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- S., Salim H., 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sianturi, Purnama Tiora, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Pres, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Siti Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalamania Indonesia, Jakarta.
- Soewandi, I Made, 2005, *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, Yayasan Gloria, Yogyakarta.
- Supramono, Gatot, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, 1989, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Suyuthi, Wildan, 2004, *Sita dan Eksekusi Praktek Kepustakaan Pengadilan*, PT. Tatanusa, Jakarta.

Usman, Rachmadi, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Wayulo, Bambang, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

#### **b. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPerdata)

*Het Herzeine Indonesisch Reglement* (HIR)

*Recht Reglement Buiten Gewesten* (RBg)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

*Vendu Reglement* (peraturan lelang) Ordonantie 28 Februari 1908, Stb. 1908 No. 189 yang mulai berlaku 1 April 1908, yang diubah dengan Stb. 1940 No. 56

*Vendu Instructie* (instruksi lelang) Stb. 1908 No. 190 yang diubah terakhir dengan Stb. 1930 No. 85

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Pengganti

Permenkeu Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006, yang diubah dengan Permenkeu Nomor 150/PMK.06/2007 tanggal 23 November 2007 dan diubah lagi dengan Permenkeu Nomor 61/PMK.06/2008 tanggal 25 April 2008)

Peraturan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-03/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

Peraturan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang

Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

**c. Internet**

[http://www.djkn.go.id/sejarah\\_djkn](http://www.djkn.go.id/sejarah_djkn)