

PENJUALAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA LELANG SEBAGAI LANGKAH EKSEKUSI

ALI HUSNI¹

ABSTRAK

Apabila debitur cidera janji, kreditur (bank) pada dasarnya dapat serta mengambil jaminan yang diberikan debitur sebagai pelunasan hutangnya. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang, obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, dengan cidera janjinya debitur maka beralasan kreditur memohonkan agar kiranya hak tanggungan dilelang sebagai langkah eksekusi. Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditur untuk mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan jika debitur *wansprestasi*, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan.

Permasalahan yang dijadikan objek dalam penulisan tesis ini, yaitu: (1) Bagaimana pengaturan pelaksanaan penjualan hak tanggungan melalui lelang? (2) Bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan? (3) Bagaimana perlindungan hukum pemenang lelang atas jaminan hak tanggungan?

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*Normative Legal Research*). Penelitian hukum normatif bertujuan untuk menemukan aturan-aturan hukum tentang penjualan objek hak tanggungan secara lelang sebagai langkah eksekusi.

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013. Hambatan dalam pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yaitu secara internal dan secara eksternal. Perlindungan hukum pemenang lelang atas jaminan hak tanggungan diberikan atas dasar risalah lelang.

Kata kunci : Hak Tanggungan, Lelang, Eksekusi

¹ Mahasiswa Program Studi Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan.

SALES BY AUCTION OBJECT OF LIABILITY RIGHTS AS A STEP EXECUTION

ALI HUSNI²

ABSTRACT

If debtors default, the lender (bank) can essentially take the guarantees given and creditors as debt repayment. Mortgage is a security interest for repayment of debt, the object of the security rights is the right to land pursuant to Law Agrarian, a security interest may be charged to the right to land, but they can also be charged following other objects that are installed on the land, with injury debtor promise that it is reasonable creditor would invoke security rights auctioned as a step execution. Act Mortgage define three alternative methods that can be used by creditors to execute the object of collateral if the debtor wansprestasi Mortgage, with parate executie, execution on the basis executorial title contained in the Certificate of Mortgage and sales under the hand.

The problem, as object in this thesis, namely: (1) How will the implementation of the security rights sales by auction? (2) What barriers and solutions in the auction of objects encumbrance? (3) How does the auction winner on the legal protection guarantees security rights?

The research used in this study is a normative legal research (Normative Legal Research). Normative legal research aims to find legal rules concerning the sale by auction object security rights as a step to execute the guarantee rights.

If the debtor in default, the holder of the first Mortgage has the right to sell the object of Encumbrance on its own power through a public auction, and take repayment receivable from the sale proceeds. Article 13 paragraph (1) of the Regulation of the Minister of Finance No. 93 / PMK.06 / 2010 Year 2010 on Implementation Guidelines Auction as amended by Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia No. 106 / PMK.06 / 2013 2013. Obstacles in the auction of objects encumbrance that is both internally and externally. The legal protection the winning bidder on the guarantee the security rights granted on the basis of the minutes of the auction.

Keywords: Mortgage, Auction, Execution

² *Students Graduate Studies Program Master of Notary Medan North Sumatra Muhammadiyah University.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan kesempatan, kekuatan dan kesehatan dalam menyusun laporan penulisan proposal tesis ini, sehingga dapat diselesaikan.

Harapan penulis dari hasil penelitian yang di tuangkan dalam tesis ini, kiranya dapat menjadi sumbangan dan masukan bagi penyusunan konsep **“PENJUALAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA LELANG SEBAGAI LANGKAH EKSEKUSI”**.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak Dr. H. Surya Perdana, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H.,M.Kn. pembimbing II penulis yang telah meluangkan waktunya untuk mengkoreksi dan memberi masukan dalam proposal tesis ini, terkhusus ucapan terimakasih kepada Bapak Alm. Dr. H. Pendastaren Tarigan, S.H.,M.S yang sampai akhir hayatnya masih membimbing penulisan ini.

Juga tidak lupa penulis ucapkan terimakasih kepada komisi penguji Bapak Prof. Dr. Ediwarman, S.H., M.Hum, Bapak Dr. Alpi Sahari, S.H.,M.Hum. dan Bapak Dr. T. Erwinsyahbana, S.H.,M.Hum. yang telah memberikan masukan yang sifatnya membangun sehingga tesis ini dapat selesai dengan hasil yang lebih baik untuk kemajuan ilmu pengetahuan khususnya dibidang kenotariatan.

Diharapkan masukan-masukan yang sifatnya membangun dari semua pihak agar dapat lebih disempurnakan lagi.

Medan, Februari 2017

Penulis

ALI HUSNI

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
1. Bersifat Teoritis.....	11
2. Bersifat Praktis	11
E. Keaslian Penelitian.....	12
F. Kerangka Teori Dan Konsepsi	13
1. Kerangka Teori.....	13
2. Konsepsi.....	17
G. Metode Penelitian.....	31
a. Spesifikasi Penelitian	31
b. Metode Pendekatan	32
c. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data	33
d. Analisis Data	35

BAB II PENGATURAN PELAKSANAAN PENJUALAN HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG.....	36
A. Eksekusi Objek Hak Tanggungan	36
B. Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Oleh KPKNL.....	48
C. Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Oleh Pejabat Lelang Kelas II.....	59
BAB III HAMBATAN DAN SOLUSI DALAM PELAKSANAAN LELANG ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN.....	74
A. Hambatan Pelaksanaan Lelang Atas Objek Hak Tanggungan.....	74
B. Solusi Atas Hambatan Lelang Hak Tanggungan	96
BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG ATAS JAMINAN HAK TANGGUNGAN.....	103
A. Berakhirnya Perjanjian Hak Tanggungan Dengan Penetapan Lelang .	104
B. Hubungan Hukum Pemenang Lelang Dengan Pemilik Hak Tanggungan.....	113
C. Kepastian Hukum Pemenang Lelang Atas Penguasaan Objek Hak Tanggungan	124
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	134
A. Kesimpulan	134
B. Saran.....	135
DAFTAR PUSTAKA	vi

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta.
- Badruzaman, Mariam Darus.1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : Alumni.
- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Ediwarman, 2015, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum*, Medan, PT Sofmedia
- Fuadi, Munir. 2006. *Hukum tentang Pembiayaan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- _____, 1998, *Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Adityabakti, Bandung.
- Harahap, M. Yahya, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT. Gramedia, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 1997, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, cetakan 7, Djambatan, Jakarta.
- Hartono, Sunaryati, 1994, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke 20*, Alumni, Bandung.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Kencana.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Hukum Pajak Formal*, Graha Ilmu, Yokyakarta.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Muhammad Djumhana, 1997, *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Penerbit Pustaka Pelajar
- Nasroen, Yabasari dan Nina Kurnia Dewi. 2007. *Penjaminan Kredit, Mengantar UKMK Mengakses Pembiayaan*. Bandung : PT. Alumni.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Poesoko Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.
- Purnama T. Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007, *Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT*, fakultas Hukum Undip, Semarang.
- Rahmat Soemitro, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung.
- Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, KetentuanKetentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta
- Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2004, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung : CV. Mandar Maju

_____, 1993, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Sumur.

B. Peraturan Perundang-Undangan

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
3. Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan.
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Akses Internet

- DJKN, “Tata Cara Lelang Online” Artikel dari [https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id /prosedur](https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur), diakses pada 4 Nopember 2016 Pukul 10.00 WIB.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 serta penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790 yaitu Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa dalam pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan atau kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, dan dalam penjelasannya pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitor untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitor wanprestasi maka bank dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya.

Bertitik tolak dari penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tersebut diatas maka apabila debitor cidera janji, bank pada dasarnya dapat serta mengambil jaminan yang diberikan kreditor sebagai pelunasan hutangnya. Namun apakah pelaksanaannya dapat berjalan semudah itu, karena debitor sendiri juga memiliki hak-hak yang dihormati pula, serta bagaimana proses pelaksanaan eksekusinya sehingga masing-masing pihak, baik debitor maupun kreditor dalam hal ini bank tidak dirugikan kepentingannya, khususnya menyangkut jaminan berupa tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh UUPA (UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUH Perdata. Memang Hak Tanggungan atas tanah adalah merupakan bagian dari reformasi dibidang agraria, seperti yang ketentuan-ketentuan pokoknya diatur dalam UUPA, dimana dalam Pasal 51 disebutkan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan diatur dengan undang-undang. berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut maka kemudian lahirlah UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (dalam tulisan ini, Undang-undang ini selanjutnya disebut UUHT).

Berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan *hypotek* dan *creditverband* seperti disebutkan oleh Pasal 57 UUPA. Oleh karena itu ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT, bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *creditverband* sebagaimana tersebut dalam *staatsblad* 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.¹

¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi revisi dengan UUHT*, fakultas Hukum Undip, Semarang, 2007, Halaman1.

Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUHT, yang berbunyi, “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 tersebut 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian Hak Tanggungan mempunyai unsur-unsur, yaitu:²

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Apabila debitur cidera janji dengan tidak melakukan pelunasan setelah melewati proses somasi atas perjanjian utang-piutang dalam hak tanggungan, maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, diperjanjikan atau tidak diperjanjikan dalam akta pembebanan hak tanggungan. Karena

² Remi Syahdeni, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Penerbit Alumni : Bandung, Halaman 3.

sertifikat hak tanggungan tersebut pada dasarnya merupakan suatu grose akta yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Maka eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara pelelangan dimuka umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut”, artinya adalah apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Konsep ini dalam KUHPerdara dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara.

Dengan konsep parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.³ Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek

³ Remy Sjahdeini, 1999, Hak Tanggungan, Asas-Asas, KetentuanKetentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Bandung, halaman 46.

Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁴ Konsep ini merupakan terobosan atas proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan, dimana eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif lebih besar dibandingkan dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.⁵

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. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur di dalam sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat diantaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang diatur di dalam *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908).

Di dalam *Vendu Reglement* mengatur hal-hal yang sifatnya mengkhusus namun tetap dikuasai oleh ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata Pasal 1319 yang menyatakan bahwa, “Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.” Lelang eksekusi menurut Penjelasan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,⁶ meliputi lelang

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ Penjelasan Pasal 41 ayat (4): “Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/ Penyidik dan sita

Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan atau Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara.

Sedangkan lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas objek yang akan dilelang. Berbeda halnya dengan lelang eksekusi yang peralihan haknya dilakukan oleh kreditur. Dalam lelang eksekusi, lembaga yang berwenang melaksanakannya adalah Kantor Lelang Negara sedangkan untuk lelang sukarela dapat dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara atau Balai Lelang Swasta. Hal ini dikarenakan 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, biasanya akan mengajukan gugatan di pengadilan, untuk memperjuangkan haknya yang terkait dengan objek yang dilelang, sehingga terdapat banyak perkara baik perdata maupun tata usaha negara berkaitan dengan lelang. Peralihan hak melalui lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan.⁷

Beralih yang dimaksud artinya bahwa peralihan hak tersebut terjadi manakala pemegang haknya meninggal dunia sehingga secara hukum ahli waris

Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat lelang dari tereksekusi.”

⁷ Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, halaman 383.

akan memperoleh hak tersebut. Sedangkan peralihan hak karena dialihkan terjadi manakala perbuatan hukum dilakukan secara sengaja agar pihak lain memperoleh hak tersebut. Peralihan hak terhadap benda tak bergerak melalui lembaga lelang dilakukan dengan jual beli secara resmi di hadapan pejabat lelang. Dalam prakteknya benda tak bergerak seperti tanah yang sering mengalami permasalahan dalam Peralihan haknya melalui lembaga lelang. Secara yuridis, yang dilelang dalam hal ini adalah hak atas tanah.

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Masalah-masalah jaminan berkaitan erat dengan masalah eksekusi, malahan dalam hukum eksekusilah hak-hak jaminan membuktikan peranannya.⁸ Dalam Pasal 20 UUHT ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan jika debitor *wansprestasi*, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan. Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, untuk eksekusi yang menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte hipotik*), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg., sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaannya harus

⁸ Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 16.

memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan.⁹

Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*. Istilah *parate executie* secara *etimologis* berasal dari kata “*paraat*” yang artinya siap di tangan, sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan.¹⁰ Di dalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa kalau debitur wanprestasi, kreditur bisa melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara Perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah.¹¹ Dari pendapat tersebut dapat dipahami bahwa pelaksanaan *parate executie* merupakan cara termudah dan sederhana bagi kreditor untuk memperoleh kembali piutangnya manakala debitur *wanprestasi* dibandingkan dengan eksekusi yang melalui bantuan atau campur tangan pengadilan.

Pelaksanaan *parate executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) sampai dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT), tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang

⁹ Poesoko Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, halaman 5.

¹⁰ *Ibid*, halaman 241

¹¹ Satrio J., 2004, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 65

salah satu *ratio decidendi* Putusan MARI dalam perkara tersebut bahwa pelaksanaan pelelangan (maksudnya adalah *parate executie*) dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas perintah Tergugat asal I (Bank Kreditor) dan tidak atas penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri Bandung, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R., sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah. Jadi menurut putusan tersebut pelaksanaan *parate executie* harus dengan fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Putusan MARI tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.¹² Setelah berlakunya UUHT, kemudahan yang ditawarkan UUHT pun dalam kenyatannya tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam prakteknya proses pelaksanaan *parate executie* telah mengalami pergeseran makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (*parate executie*) dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek Hak Tanggungan harus melalui fiat ketua pengadilan. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kekeliruan pembentuk UUHT dan lembaga peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi yaitu antara *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Pendirian lembaga peradilan (yurisprudensi) yang kemudian ditindak lanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan telah mencampuradukkan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi

¹² Poesoko Herowati, 2007, *Parate executie Obyek hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, halaman 6.

berdasarkan titel eksekutorial, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama para kreditur pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut juga telah menimbulkan ketakutan bagi para pelaksana lelang yang dalam hal ini KPKNL untuk menerima permohonan lelang *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT.

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, menjadi alasan penulis memilih topik ini untuk diangkat dalam penelitian tesis, dalam rangka untuk menyelesaikan Studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dengan judul, **“PENJUALAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA LELANG SEBAGAI LANGKAH EKSEKUSI”**.

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan dari uraian latar belakang di atas, maka penulis ingin mengupas beberapa permasalahan yang dijadikan objek dalam penulisan tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana pengaturan pelaksanaan penjualan hak tanggungan melalui lelang ?
2. Bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan?
3. Bagaimana perlindungan hukum pemenang lelang atas jaminan hak tanggungan ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Bertitik tolak dari perumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengkaji pengaturan pelaksanaan penjualan hak tanggungan melalui lelang.
- b. Untuk mengkaji hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan.
- c. Untuk mengkaji perlindungan hukum pemenang lelang atas jaminan hak tanggungan.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Adapun 2 (dua) manfaat penelitian yang dapat di peroleh dalam penelitian ini yaitu bersifat teoritis dan praktis.

1. Bersifat Teoritis

Mengharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pemikiran dibidang hukum yang dapat mengembangkan disiplin ilmu hukum, khususnya dalam disiplin ilmu hukum bidang pertanahan dengan terjaminnya kepastian hukum Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi.

2. Bersifat Praktis

- a. Untuk penulis pribadi guna mengetahui dan menganalisis Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi.

- b. Hasil penelitian ini dapat dijadikan kontribusi sumbangan pemikiran bagi para pengambil kebijakan untuk dapat mengambil kebijakan hukum baik terhadap kepastian hukum Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi.

E. KEASLIAN PENELITIAN

Berdasarkan pemeriksaan dan hasil-hasil penelitian yang ada, penelitian mengenai masalah “Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi”, belum pernah dilakukan dalam topik dan permasalahan yang sama. Jadi penelitian ini dapat disebut asli sesuai dengan asas-asas keilmuan yaitu jujur, rasional, dan objektif serta terbuka. Semua ini merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah. Sehingga penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara ilmiah.

Guna menghindari terjadinya duplikasi penelitian terhadap masalah yang sama, maka dalam penelitian ini dilakukan pengumpulan data tentang “Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi”, dan juga pemeriksaan terhadap hasil-hasil penelitian yang ada mengenai hal-hal di atas, ternyata penelitian ini belum pernah dilakukan dalam topik dan permasalahan yang sama oleh penelitian lainnya baik lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun Perguruan Tinggi lainnya bahkan penelitian melalui internet terhadap situs-situs ilmu hukum khususnya di bidang Kenotariatan.

F. KERANGKA TEORI DAN KONSEPSI

a. Kerangka Teori

Untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam tesis ini akan dilakukan usaha menjawab yang didasarkan kepada teori yang saling berkaitan. Teori yang tepat untuk digunakan menjawab pertanyaan yang telah dirumuskan sebelumnya dengan menggunakan teori kepastian hukum.

Landasan teoritis akan memuat teori, konsep, serta asas-asas, yang digunakan untuk menganalisis permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini. Adapun landasan teoritis yang dimaksudkan berhubungan dengan eksistensi klausul Penjualan Objek Hak Tanggungan secara Lelang sebagai Langkah Eksekusi yaitu teori Kepastian Hukum.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹³

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, halaman 158.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁴

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁵

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan

¹⁴ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, halaman 59.

¹⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, halaman 23.

hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁶

Kepastian hukum dapat kita lihat dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. “Kepastian dalam hukum” dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum.

Sedangkan “kepastian karena hukum” dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu. Hukum tidak identik dengan undang-undang, jika hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan, adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum tertinggal oleh perkembangan masyarakat.

¹⁶ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, halaman 82-83.

Demikian juga kepastian hukum tidak identik dengan dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*Werkelijkheid*) yang berlaku. Para penegak hukum yang hanya bertitik tolak dari substansi norma hukum formil yang ada dalam undang-undang (*law in book's*), akan cenderung mencederai rasa keadilan masyarakat. Seyogyanya penekanannya di sini, harus juga bertitik tolak pada hukum yang hidup (*living law*). Lebih jauh para penegak hukum harus memperhatikan budaya hukum (*legal culture*), untuk memahami sikap, kepercayaan, nilai dan harapan serta pemikiran masyarakat terhadap hukum dalam sistim hukum yang berlaku.

Berbicara tentang nilai kepastian hukum, maka sebagai nilai tuntutananya adalah semata-mata peraturan hukum positif atau peraturan perundang-undangan. Pada umumnya bagi praktisi hanya melihat pada peraturan perundang-undangan saja atau melihat dari sumber hukum yang formil. Sebagaimana diketahui undang-undang itu, tidak selamanya sempurna dan tidak mungkin undang-undang itu dapat mengatur segala kebutuhan hukum dalam masyarakat secara tuntas. Adakalanya undang-undang itu tidak lengkap dan adakalanya undang-undang itu tidak ada ataupun tidak sempurna. Keadaan ini tentunya menyulitkan bagi hakim untuk mengadili perkara yang dihadapinya. Namun, dalam menjalankan fungsinya untuk menegakkan keadilan, maka hakim tentunya tidak dapat membiarkan perkara tersebut terbengkalai atau tidak diselesaikan sama sekali. Kepastian hukum sebagai teori merupakan analisis dalam penelitian ini, khususnya Hak

Tanggungan yang berhubungan dengan Penjualan Terhadap Objek Hak Tanggungan secara lelang sebagai langkah Eksekusi Hak Tanggungan.

b. Konsep

1) Hak Tanggungan

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut: “ 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”.

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 UUHT, yang mengatakan “apabila debitor cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.”

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:¹⁷

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Hak-hak atas Tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain

¹⁷ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), halaman 146.

hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa:

- a. Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak memerinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik. Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat

dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftar akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.¹⁸
3. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak

¹⁸ Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung:Alumni, Bandung, 1999), halaman 383

Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.¹⁹

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan. Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata lain pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan.²⁰

2) Lelang Hak Tanggungan

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barangbarang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.²¹ Selain itu, pasal 1 *Vendu*

¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1997), halaman 15.

²⁰ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Prenada Media, 2004), halaman 190.

²¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), halaman 239.

Reglement (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyebutkan: “penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang dikutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.²² Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Selain itu, menurut Roell²³ yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.

²² Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987), halaman 106.

²³ *Ibid*, halaman 107.

Menurut Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan, "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat". Artinya, saat ini Lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang Online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan 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.²⁴ Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu:

1. Pengumpulan para peminat
2. Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu:

1. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.

²⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

2. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang.
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat di kelompokkan sebagai berikut:

- a. Lelang Eksekusi
 - 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka

proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu hasil lelang dari bendabenda jaminan si debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya.

- 2) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.²⁵
- 3) Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah) Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam praktek, lelang sita pajak lebih sering semacam *shock therapy* bagi para wajib pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib

²⁵ Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), halaman 57.

pajak yang disita oleh juru sita pajak, kemudian dilelang, hasilnya digunakan untuk melunasi pajak yang terutang dan disetor dalam kas negara, sedangkan lebihnya harus dikembalikan kepada wajib pajak. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak.²⁶

- 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit Lelang eksekusi harta pailit adalah Lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan Pailit, dalam hal adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) dimana debitur tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditur.
- 5) Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan, dan rampasan kejaksaan/penyidik Lelang barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya penyimpanannya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana setelah mendapatkan izin dari ketua pengadilan

²⁶ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Hukum Pajak Formal*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), halaman 138.

tempat perkara berlangsung. Uang hasil lelang dipergunakan sebagai bukti dalam perkara. Lelang barang rampasan adalah Lelang benda yang berasal dari rampasan suatu perkara pidana dan lelang benda rampasan itu hasilnya disetorkan pada kas negara sebagai hasil penerimaan APBN.

- 6) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cedera janji atau wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitur cedera janji atau wanprestasi.²⁷
 - 7) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai. Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.
- b. Lelang Non-Eksekusi Wajib Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai

²⁷ *Ibid*, halaman 60.

negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundangundangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁸

c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

- 1) Lelang Sukarela Barang Milik Swasta Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang diadakan Balai Lelang.
- 2) Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang

²⁸ *Ibid*, halaman 61.

dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

d. Lelang Online. Lelang secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat dibuka pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dengan tata cara sebagai berikut:²⁹

- 1) Peserta lelang harus sign in (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau sign up (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat domain tersebut untuk mendaftarkan username dan password masing-masing. Ada beberapa data yang harus dilengkapi dalam proses registrasi tersebut sehingga email yang didaftarkan harus valid.
- 2) Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang dikirim ke alamat email masing-masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan username.
- 3) Setelah aktif, peserta lelang memilih jenis objek lelang pada katalog yang tersedia.
- 4) Setelah memastikan jenis objek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk mendaftarkan nomor identitas KTP dan NPWP serta menggunggah softcopy nya, dan juga mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang.
- 5) Peserta lelang akan memperoleh nomor *Virtual Account* (VA) atau nomor rekening sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. nomor VA dapat dilihat dalam menu “Status Lelang” pada ALE sesuai username masing-masing.
- 6) Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah/nominan yang telah disaratkan penjual dan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
- 7) Penyetoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor VA masing-masing peserta lelang dan dapat dilakukan melalui berbagai jalur seperti ATM, sms-banking, i-banking dan teller bank.
- 8) Setelah uang jaminan diterima di rekening penampungan penjual dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenai sanksi

²⁹ DJKN, “Tata Cara Lelang Online” Artikel dari <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur>, diakses pada 4 Nopember 2016 Pukul 10.00 WIB.

tidak diperbolehkan mengikuti lelang, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang akan digunakan untuk menawar objek lelang yang dikirimkan ke email masing-masing.

- 9) Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “tawar (bid)” dalam menu “status lelang” pada ALE. Penawaran dapat diajukan berkali-kali sampai batas waktu penawaran ditutup.
- 10) Setelah penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh ALE dan dapat dilihat oleh peserta lelang pada ALE. Seluruh peserta lelang (baik pemenang maupun peserta lelang) akan mendapatkan informasi melalui email masing-masing mengenai hak dan kewajibannya.
- 11) Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, sedangkan pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang dilakukan saat itu juga. Setiap pelunasan dan pengembalian uang jaminan ditujukan ke nomor VA masing-masing.

Dalam hal Balai Lelang yang bertindak sebagai penjual, maka syarat dan ketentuan ditentukan oleh Balai Lelang tersebut yang dapat dilihat di *website* masing-masing Balai Lelang. Sedangkan untuk prosedur ataupun tata cara pelaksanaannya sama seperti tata cara pelaksanaan lelang online oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dan untuk barang yang berada diluar kedudukan pembeli lelang maka pengirimannya dilakukan sesuai permintaan pembeli dimana seluruh biaya ditanggung oleh pembeli. Persamaan mendasar dari tiap-tiap jenis lelang tersebut terletak pada pihak yang terlibat di dalamnya serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut. Dalam semua jenis lelang harus ada Penjual/ Pemilik barang, peserta lelang, dan Pejabat Lelang, tapi pengecualian untuk Pejabat Lelang yaitu bahwa dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I, dan untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek lelang dan syarat dari masing-masing jenis lelang tersebut.

G. METODE PENELITIAN

a. Spesifikasi Penelitian

1) Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*Normative Legal Research*). Penelitian hukum normatif meliputi:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal.
- d. Perbandingan hukum.
- e. Sejarah hukum.³⁰

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*Normative Legal Research*). Penelitian hukum normatif bertujuan untuk menemukan asas-asas hukum tentang Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi. Bertolak dari tujuan penelitian tersebut di atas, diharapkan dapat dipergunakan untuk menganalisa masalah yang telah diidentifikasi.

2) Sifat Penelitian

Sifat Penelitian ini dititik beratkan pada deskriptis analisis, metode ini digunakan dalam meneliti suatu kelompok manusia, atau objek, atau sistem kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang dengan tujuan membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis,

³⁰ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1985, halaman 14.

faktual dan akurat mengenai fakta-fakta sifat serta hubungan antara fenomena yang di selidiki.

b. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Empiris. Istilah empiris artinya bersifat nyata. Jadi, yang dimaksudkan dengan pendekatan empiris adalah usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat. Jadi penelitian dengan pendekatan empiris harus dilakukan di lapangan, peneliti harus mengadakan kunjungan kepada masyarakat dan berkomunikasi dengan para anggota masyarakat. Pendekatan empiris digunakan peneliti dengan tujuan sebagai dasar untuk melakukan analisis dan meneliti berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang instrumen mengenai Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi.

Penelitian hukum normatif bertujuan untuk menemukan asas-asas hukum tentang Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi Hak Tanggungan. Metode pendekatan empiris digunakan dengan pertimbangan titik tolak penelitian adalah analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu sebagai data dukungan dalam penelitian ini, sehingga didapatkan data mengenai Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang yang sesungguhnya. Jadi, penelitian hukum normatif juga ditunjang dengan pengumpulan data primer, dengan cara demikian diharapkan dapat dicapai hasil analisis yang memadai. Bertolak dari tujuan

penelitian tersebut, diharapkan dapat dipergunakan untuk menganalisis masalah-masalah yang telah diidentifikasi.

c. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini menurut dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara. Penelitian ini dititik beratkan pada studi kepustakaan, sehingga data skunder atau bahan pustaka lebih diutamakan dari data primer.

Jadi, penelitian hukum normatif juga ditunjang dengan pengumpulan data primer, dengan cara demikian diharapkan dapat dicapai hasil analisis yang memadai. Sehingga data skunder atau bahan pustaka lebih diutamakan dari data primer. Data sekunder yang diteliti terdiri atas:

a. Bahan hukum primer³¹ yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain berupa :

(1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

(2) Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

(a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

(b) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan.

(c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

³¹ Soerjono Soekanto, 1985, Penelitian Hukum Normatif, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.halaman 52.

- (d) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - (e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer antara lain berupa :
- (1) Tulisan atau pendapat para pakar hukum perdata mengenai asas-asas serta kebijakan hukum yang berhubungan dengan Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi Hak Tanggungan.
 - (2) Tulisan atau pendapat para pakar praktisi mengenai Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi Hak Tanggungan.
- c. Bahan hukum tertier yaitu yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder antara lain :
- (1) Kamus besar bahasa Indonesia.
 - (2) Kamus Hukum.
 - (3) Ensiklopedi Indonesia.

- (4) Berbagai majalah hukum yang berkaitan dengan Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara Lelang Sebagai Langkah Eksekusi Hak Tanggungan.

d. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berpikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan ilmiah. Analisis Data Kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.³²

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet. ke-4, 1995), hal.12

BAB II

PENGATURAN PELAKSANAAN PENJUALAN HAK TANGGUNGAN

MELALUI LELANG

A. EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN

Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan atau agunan dipraktekkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Dalam hubungan ini UUHT menentukan obyek Hak Tanggungan tidak hanya tanah saja, tetapi berikut atau tidak berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan kesatuan dengan tanah. Hal ini harus dimuat secara tegas dalam surat kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan dan dalam Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT.

Atas dasar pernyataan diatas, dalam Undang-Undang perlu dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atastanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud diatas. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Dalam praktek lembaga jaminan seperti itu telah pula dilaksanakan dan Kreditur maupun Debitur juga selalu menghendaki dimungkinkannya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dijadikan jaminan kredit dalam satu kesatuan.

Sehubungan dengan Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan itu diberi judul : Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan dapat disebut UUHT, dengan maksud agar judul tersebut dapat memberikan gambaran yang lengkap mengenai materi yang diaturnya. Rumusan judul ini hendaknya jangan diartikan bahwa kita telah meninggalkan hukum adat sebagai dasar Hukum Tanah Nasional dan mengganti asas pemisahan horisontal dengan asas perlekatan. Asas pemisahan horisontal masih tetap digunakan, maka pengikutsertaan benda-benda yang dimaksudkan sebagai obyek Hak Tanggungan tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan jika memang dimaksudkan para pihak, wajib dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk secara khusus sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu Hak Pakai tidak termasuk hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya, karena kebutuhan demi adanya kepastian hukum, Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara.

Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Sehubungan dengan itu dalam UUHT, Hak Pakai ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan dan untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan salah satu dari lembaga hak jaminan atas tanah. Ketentuan Hak Pakai dapat dibebani Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan UUPA

dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian besar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Sejalan dengan ketentuan diatas, Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan diatas Hak Pakai atas tanah Negara juga dapat dibebani Hak Tanggungan, sehingga lembaga fidusia untuk Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diatas Hak Pakai atas tanah Negara tidak diperlukan lagi. Sehubungan dengan harta benda perkawinan dan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 36 Undang-Undang Perkawinan, bahwa mengenai harta bersama, suami istri dapat bertindak atas persetujuan bersama, yang juga harus dianggap berlaku bagi orang-orang yang menikah sebelum Undang-Undang Perkawinan berlaku, misalnya yang menikah berdasarkan HOCI atau BW, maka seandainya seorang suami/istri akan menggunakan tanah, tanah dan rumah, yang sertifikat tanahnya tercatat atas namanya.

Umumnya Bank meminta agar suami/istri calon Debitur datang dan memberikan persetujuannya yaitu bahwa tanah tersebut dijadikan obyek jaminan kredit yang dibebani dengan hak tanggungan.³³ Sertifikat tanah penting bagi Bank selain untuk mengetahui siapa pemiliknya, juga untuk mengetahui hak atas tanah tersebut, apakah tanah itu tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna

³³ Saulina Sari Pulungan, SH., Wawancara dengan Notaris Kabupaten Deli Serdang, Lubuk Pakam, Kamis, 12 Januari 2016.

Usaha atau Hak Pakai, sebagaimana diketahui dewasa ini Hak Pakai atas tanah Negara yang terdaftar di Kantor Pertanahan dapat menjadi obyek Hak Tanggungan.

Pada umumnya sebidang tanah hanya dibebani oleh satu Hak Tanggungan. Namun dapat terjadi, bahwa sebidang tanah dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan. Urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan dengan ketentuan, bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, kedudukannya ditentukan oleh tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 5 ayat (3) UUHT). Pasal 16 UUHT menyatakan: “Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena Cessie, Subrogasi, Pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada Kreditur yang baru.

Mengenai yang dimaksud dengan Cessie, Subrogasi dan sebab-sebab lain, telah diberi penjelasan dalam Pasal 16 UUHT tersebut. Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada Kreditur yang baru, demikian juga dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 8.

Hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Sehingga apabila telah dilunasi

sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dan beban Hak Tanggungan tersebut, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Asas semacam ini diambil dari asas yang berlaku bagi Hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1163 KUHPerdara yang menyatakan: “Hak tersebut (hak atas tanah) pada hakekatnya tidak dapat dibagi-bagi dan terletak diatas semua benda tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya, diatas masing-masing dari benda-benda tersebut, dan diatas tiap bagian dari padanya.

Jika berdasarkan sifat yang demikian itu, maka roya parsial terhadap Hak Tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan, akan tetapi sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan ini dapat ditumpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkan hal yang demikian itu dengan memperjanjikkannya secara tegas antara Debitur dengan Kreditur. Perjanjian ini wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebab kalau tidak diperjanjikan asas demikian tetap berlaku yaitu asas Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Penyimpangan terhadap asas Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi hanya dapat dilakukan sepanjang memenuhi dua syarat yaitu:³⁴

1. Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah.
2. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu

³⁴ M. Arief Fadillah, SH.,M.Kn. Wawancara dengan Notaris Kabupaten Deli Serdang, Lubuk Pakam, Selasa, 10 Januari 2016.

hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan Hakim. Tidak terhadap semua putusan Hakim dapat dimintakan eksekusi, melainkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijside*), yakni putusan yang tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum verset, banding maupun kasasi. Selain terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Undang-Undang memberi kekhususan untuk dapat dimintakan eksekusi, yaitu terhadap putusan Hakim yang terdapat klausula dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun terhadap putusan tersebut dimintakan banding ataupun verset. Putusan U. V. B ini diatur dalam Pasal 180 HIR ataupun 54 dan 55 Rv. Khusus untuk dapat menjatuhkan putusan dengan klausula U. V. B harus dipenuhi syarat-syarat :³⁵

1. Apabila putusan didasarkan atas akta otentik.
2. Apabila putusan didasarkan atas akat dibawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa akta tersebut dipergunakan atau secara sah dianggap diakui, apabila perkara diputuskan dengan verstek.
3. Apabila telah ada penghukuman dengan suatu putusan yang tidak dilawan atau dibanding lagi.

Disamping hal tersebut diatas, hanya putusan Hakim yang diktumnya bersifat *Condemnatoir* saja yang dapat dimintakan eksekusi. Sedangkan putusan yang bersifat *constitutief* dan *deklaratoir* meskipun telah mempunyai kekuatan

³⁵ Retno Wulan Sutanto, Lembaga Pelaksanaan Putusan Lebih Dahulu dalam Hukum Acara Perdata "Hukum No. 4 tahun ketiga, Yayasan Penelitian Dan Pengembangan Hukum (*Law Center*), Jakarta, 1974.

hukum yang tetap, tidak perlu untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat negara, karena putusan *constitutief* dan *declaratoir* tidak memuat hak atas suatu prestasi. Putusan *declaratoir* merupakan suatu putusan Pengadilan yang menyatakan suatu keadaan yang sah. Kekuatan hukum putusan ini terletak pada kemungkinan bahwa pihak pemohon dikemudian hari dapat mempergunakan putusan itu untuk melaksanakan suatu hak dalam perkara perdata. Putusan *constitutief* merupakan putusan Pengadilan/Hakim yang berfungsi menciptakan suatu keadaan yang baru. Kekuatan hukum dari putusan ini terletak pada kemungkinan bahwa pihak yang menang dikemudian hari dapat mempergunakan putusan tersebut untuk melaksanakan suatu hak dalam perkara perdata. Putusan ini tidak perlu dilaksanakan karena keadaan baru yang ditetapkan hanya keadaan baru menurut hukum, sedang keadaan yang sebenarnya sudah terjadi.

Selain kedua putusan tersebut diatas, masih ada putusan Pengadilan yang tidak perlu eksekusi, putusan itu adalah putusan yang menolak suatu gugatan. Pengadilan akan menolak suatu gugatan apabila pihak penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya atau yang diajukannya dapat dilumpuhkan oleh pihak lawan. Oleh karena itu putusan ini tidak memuat perintah kepada pihak lawan untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan. Datas telah dijelaskan bahwa hanya putusan *condemnatoir* saja yang bisa dimintakan eksekusi. Menurut Sudikno Mertokusumo, ada tiga macam jenis pelaksanaan putusan (eksekusi), yaitu:³⁶

³⁶ Sudikno Mertokusuko, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty, 1988. Halaman 201.

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Dalam eksekusi ini prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR atau Pasal 206 Rbg.
2. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 225 HIR atau Pasal 259 Rbg. Orang tidak dapat dipaksa memenuhi prestasi berupa perbuatan, akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta pada Hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
3. Eksekusi Riil yaitu pelaksanaan putusan Hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Dalam hal orang yang dihukum oleh Hakim untuk mengosongkan benda tetap tidak mau memenuhi perintah tersebut, maka Hakim akan memerintahkan dengan surat kepada juru sita supaya dengan bantuan Panitera Pengadilan dan kalau perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara, agar barang tetap tersebut dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 1033 Rv. Sedangkan dalam HIR hanya mengenal eksekusi riil ini dalam penjualan lelang, termuat dalam Pasal 200 ayat 11 HIR/Pasal 218 Rbg.

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu:

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT atau Parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT.³⁷

Mengenai Parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT yang berbunyi selengkapnya sebagai berikut: “Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Apabila Pasal 6 UUHT dicermati dan diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT yaitu janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji, hal ini merupakan tata cara eksekusi yang paling singkat karena Kreditur tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, tetapi dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan apabila jalan damai tidak tercapai.

Untuk dapat menggunakan kewenangan menjual obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan lebih dahulu dari Debitur diperlukan adanya janji Debitur yang disebut dalam Pasal 11 ayat 2 tersebut, dan janji itu wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan yang dimiliki oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual sendiri atau dengan perantaraan Kantor Lelang Negara berdasarkan yang sekarang dikenal

³⁷ J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1998, Halaman 271.

dengan nama *Beding van eigenmachtigeverkoop* kenyataannya sulit dapat dilaksanakan karena pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan masih memerlukan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri karena menurut Pengadilan Negeri pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irahirah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ harus dilakukan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 dengan irahirah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya Kekuatan Eksekutorial.

Titel Eksekutorial berdasarkan keputusan Pengadilan yaitu putusan perkara Perdata yang sudah berkekuatan Hukum tetap seperti diuraikan diatas. Sedangkan sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan katakata “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

3. Eksekusi dibawah tangan, maksudnya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, dengan ini di peroleh harga tinggi.³⁸

Berbicara masalah eksekusi maka tidak semua putusan Hakim dapat dimintakan eksekusi seperti yang telah dijelaskan diatas, melainkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*), yaitu putusan yang tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum *verset*, *banding* maupun *kasasi*, dan itupun harus putusan Hakim yang diktumnya bersifat *Condemnatoir*.

Dalam rangka memenuhi ketentuan penjualan obyek Hak Tanggungan pada azasnya pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan dimuka umum atau melalui lelang (Pasal 1 ayat UUHT). Dasar pemikiran yang disampaikan mengenai hal ini adalah bahwa diperkirakan melalui suatu penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bias diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud dari perlindungan Undang-Undang kepada pemberi jaminan.³⁹

Dari Uraian diatas prosedur eksekusi Hak Tanggungan adalah pemohon mengajukan permohonannya kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan setelah menerima permohonan itu Ketua Pengadilan Negeri langsung menyuruh memanggil Debitur yang ingkar janji itu untuk ditegur, dan dalam waktu 8 hari

³⁸ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Halaman 191.

³⁹ J. Satrio, *Ibid*, Halaman 272.

harus memenuhi kewajibannya yaitu membayar hutangnya dengan sukarela. Apabila Debitur tetap lalai, maka Kreditor akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah obyek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau Penggantinya dengan dibantu oleh 2 orang saksi yang memenuhi persyaratan menurut Undang-Undang.

Panitera atau Penggantinya yang telah melakukan penyitaan membuat berita acara tentang penyitaan itu dan memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila hadir pada waktu itu. Apabila yang disita berupa barang tidak bergerak berupa tanah yang sudah didaftarkan di Kantor Pendaftaran tanah maka berita acara penyitaan itu diberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah yang bersangkutan. Akan tetapi, jika tanah yang disita itu belum didaftarkan maka berita acara penyitaan diumumkan oleh Panitera atau Penggantinya, disamping itu Panitera atau Penggantinya meminta kepada Kepala Desa/Lurah untuk mengumumkannya seluas-luasnya di tempat itu dengan cara yang lazim digunakan di daerah tersebut.

Jika setelah disita ternyata Debitur tetap lalai maka tanah tersebut dilelang, pelelangan atas barang tidak bergerak berupa tanah milik Debitur dapat dilakukan sendiri oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan menunjuk Panitera atau Juru Sita maupun dengan perantaraan bantuan Kantor Lelang yang ada di daerah yang bersangkutan. Jika pelelangan dilakukan oleh Kepala Kantor Lelang maka menurut Pasal 41 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi: "Selambat-lambatnya 7 hari kerja sebelum suatu

bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi Kepala Kantor lelang wajib meminta Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Sebelum pelaksanaan pelelangan dilakukan harus terlebih dahulu diumumkan kepada khalayak menurut kebiasaan setempat dan pelelangan harus dilakukan 8 hari setelah penyitaan, karena dalam Hak Tanggungan yang hendak dilelang berupa benda tak bergerak maka pengumumannya harus dilakukan 2 kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit di kota itu atau dekat dengan kota itu, dengan tenggang waktu 15 hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua. Terhadap uang hasil lelang dipergunakan untuk membayar tagihan dari Bank/Kreditur tersebut, setelah dibayar terlebih dahulu biaya perkara, termasuk biaya lelang dan apabila ada kelebihan, maka uang tersebut dikembalikan kepada penanggung hutang.

B. PENJUALAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA LELANG OLEH KPKNL

1. Kewenangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menurut Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135 / PMK.01 / 2006 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 135 /

PMK.01 / 2006 yaitu melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan Negara, penilaian piutang Negara, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135 / PMK.01 / 2006, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menyelenggarakan fungsi:

- a. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara.
- b. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara.
- c. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang.
- d. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
- e. Pelaksanan pelayanan penilaian.
- f. Pelaksanaan pelayanan lelang.
- g. Penyajian Informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.

- h. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan.
- i. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain.
- j. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang.
- k. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan.
- l. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang.
- m. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.
- n. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Dalam pelaksanaannya menurut Pasal 32 menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 135 / PMK.01 / 2006, struktur organisasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang terdiri dari:

- a. Subbagian Umum;
- b. Seksi Administrasi Kekayaan Negara;
- c. Seksi Pelayanan Penilaian;
- d. Seksi Piutang Negara;
- e. Seksi Pengelolaan Barang Jaminan;
- f. Seksi Pelayanan Lelang;
- g. Seksi Hukum dan Informasi;
- h. Kelompok Jabatan Fungsional.

Subbagian Umum mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian, keuangan, tata usaha, rumah tangga, dan pengkoordinasian, penyelesaian temuan hasil, pemeriksaan aparate pengawasan fungsional. Seksi Administrasi Kekayaan Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan pemeriksaan dokumen, pengadaan, pengamanan, pengelolaan, pemanfaatan, status penguasaan, analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan penatausahaan dan penyusunan daftar kekayaan negara. Seksi pelayanan penilaian mempunyai tugas melakukan penilaian yang meliputi identifikasi permasalahan, survei pendahuluan, pengumpulan dan analisa data, penerapan metode penilaian, rekonsiliasi nilai serta kesimpulan nilai dan laporan penilaian untuk kepentingan penilaian kekayaan negara, sumber daya alam, real properti, properti khusus dan usaha serta penilaian atas permintaan Badan Hukum Pemerintah dan penilaian terhadap penilaian yang diamanatkan oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Seksi Piutang Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan, pertimbangandan pemberian keringanan hutang, pengusulan pencegahan, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan, penyiapan pertimbangan penyelesaian, atau penghapusan piutang Negara, serta penggalian potensi piutang Negara. Seksi Pengelolaan Barang Jaminan mempunyai tugas melakukan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang dan harta kekayaan lain milik penanggung hutang, serta inventarisasi, registrasi, pengamanan,

pendayagunaan, dan pemasaran barang jaminan. Seksi Pelayanan Lelang mempunyai tugas melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang, dan dokumen obyek lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penyusunan minuta risalah lelang, pelaksanaan verifikasi risalah lelang, pelaksanaan verifikasi risalah lelang, pembukuan penerimaan hasil lelang, pembuatan salinan, petikan dan grosse risalah lelang, penggalan potensi lelang, pelaksanaan superintendensi Pejabat Lelang serta pengawasan Balai Lelang dan pengawasan lelang pada PT Pegadaian (Persero) dan lelang kayu kecil oleh PT. Perhutani (Persero).

Seksi Hukum dan Informasi mempunyai tugas melakukan registrasi dan penatausahaan berkas kasus piutang negara, pencatatan surat permohonan lelang, penyajian informasi, pemberian pertimbangan dan bantuan hukum kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang, serta verifikasi penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang. Kelompok Jabatan Fungsional mempunyai tugas melakukan kegiatan sesuai dengan jabatan fungsional masing-masing berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku.

2. Pelaksanaan Penjualan Objek Hak Tanggungan dengan Melalui Lelang Oleh KPKNL

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dalam melaksanakan paratee eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan juga eksekusi melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, tergantung dari permintaan kreditor. Melaksanakan penjualan paratee eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT jika kasusnya tidak berat dan nilai tagihannya tidak terlalu besar. Tetapi jika

diperkirakan rawan gugatan dan pelaporan ke kepolisian, maka kreditor melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri terlebih dahulu. Pihak KPKNL lebih banyak menerima permohonan lelang atas *paratee executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pada lelang melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Adapun alasan diterimanya permohonan lelang atas dasar Pasal 6 UUHT oleh Kantor Lelang Negara tersebut di atas, antara lain berdasarkan Pasal 7 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement Ordonansi* 28 Pebruari 1908 LN. 1908-189), yang isinya : Pejabat lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya mengadakan penjualan lelang dalam daerahnya, sehingga dengan demikian pejabat lelang harus memenuhi setiap permintaan lelang yang diajukan di kantor lelang dalam daerahnya, tidak terkecuali untuk permintaan lelang atas dasar *paratee* eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 6 UUHT.

Penjualan lelang akan dilakukan oleh KPKNL berdasarkan perintah Kepala KPKNL. Pada umumnya yang dilelang adalah obyek milik penanggung utang, salah satunya tanah.

1) Tahap Pertama;

KPKNL menerima permohonan lelang dan syarat-syarat kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi oleh pihak pemohon lelang. Pada saat pengajuan permohonan lelang tersebut, bisa saja persyaratan kelengkapan dokumen belum sepenuhnya dilengkapi oleh pihak pemohon lelang, namun demikian KPKNL disini memberikan kesempatan untuk melengkapi semua persyaratan tersebut dalam waktu 3 hari sebelum pelaksanaan lelang, bahwa semua dokumen

persyaratan lelang tersebut harus sudah lengkap. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan dan waktu yang cukup kepada Pejabat Lelang untuk membuat bagian Kepala Risalah Lelang dalam kurun waktu tersebut, apabila pada tanggal yang telah ditentukan pemohon lelang tetap belum melaksanakan kewajibannya untuk melengkapi semua persyaratan dokumen yang diminta oleh KPKNL, maka pelaksanaan lelang tersebut oleh pihak Pejabat Lelang akan ditunda sampai batas waktu yang tidak ditentukan.

2) Tahap Kedua ;

KPKNL meneliti semua berkas permohonan lelang tersebut dan setelah memperoleh keyakinan atas legalitas dari pihak yang mengajukan permohonan lelang dan barang yang dimintakan untuk dilelang. Selanjutnya KPKNL mengajukan jadwal pelelangan yang meliputi waktu dan tempat pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan, yang sebisa mungkin hal tersebut sesuai dengan keinginan dari pihak pemohon lelang selaku penjual barang jaminan tersebut, jadwal lelang tersebut akan disampaikan oleh KPKNL kepada pemohon lelang.

3) Tahap Ketiga ;

Setelah jadwal tersebut diberitahukan kepada pemohon lelang, KPKNL segera mengadakan pengumuman lelang sesuai ketentuan yang berlaku. Pengumuman lelang tidak boleh jatuh pada hari Minggu. Setiap penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual (Pemohon), adapun tujuan dari pengumuman lelang tersebut agar diketahui masyarakat luas (upaya pengumpulan peminat), sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang dan dapat memberi kesempatan kepada

masyarakat untuk melakukan Verzet/ bantahan dari pihak yang dirugikan terhadap pelaksanaan lelang tersebut.

Adapun materi pengumuman tersebut meliputi:

1. Siapa Penjual, yaitu identitas Penjual, kecuali lelang sukarela.
2. Waktu lelang, yaitu hari, tanggal, dan jam pelaksanaan lelang.
3. Tempat pelaksanaan lelang.
4. Obyek yang akan dilelang, khusus tanah sebutkan lokasi, luas dan jenis hak atas tanah.
5. Bila ada bangunan sebutkan luas dan kondisi bangunan.sebutkan luas dan kondisi bangunan.

Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi dilakukan berselang 15 (limabelas) hari. Jangka waktu pengumuman lelang pertama dengan dengan pengumuman lelang kedua sekurang-kurangnya 15 (limabelas) hari, dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar pada pengumuman pertama diperkenankan tidak melalui surat kabar harian, akan tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan atau melalui media elektronik termasuk internet. Serta pada pengumuman kedua harus dilakukan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Dalam hal lelang eksekusi telah dilaksanakan dan perlu untuk dilakukan pelelangan yang kedua karena obyek lelang tersebut tidak laku terjual maka ketentuan dalam Pasal 23 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 40 / PMK. 07 / 2006 menjelaskan apabila barang tidak bergerak atau barang bergerak dijual

bersama-sama barang tidak bergerak, maka pengumuman dilakukan satu kali disurat kabar harian selambat-lambatnya 7 hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang tersebut tidak melebihi 60 hari dari pelaksanaan lelang terakhir, jika lebih dari 60 hari, maka berlaku ketentuan sebagaimana pengumuman lelang eksekusi yang pertama.

Selama tenggang waktu antara diterimanya permohonan lelang sampai dengan saat pelaksanaan lelang, pemohon lelang berhak untuk membatalkan lelang, namun demikian pembatalan lelang yang dilakukan dalam tenggang waktu 8 hari sebelum pelaksanaan lelang, akan mengakibatkan pemohon lelang dikenakan bea lelang pembatalan. Bea Lelang Batal ditetapkan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan Pasal 4 ayat (3) point a, kecuali lelang barang-barang milik Pemerintah Pusat / Daerah yaitu sesuai dengan tarif yang berlaku pada media setempat dan biaya jasa penilai yang berlaku.

4) Tahap Keempat ;

Setelah dilaksanakan pengumuman lelang, dan diperoleh beberapa peminat lelang yang ingin menjadi peserta lelang harus terlebih dahulu menyetorkan uang jaminan lelang. Dalam setiap pelaksanaan lelang, untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang yang besarnya uang jaminan tersebut telah ditentukan oleh pihak penjual, dengan memperhatikan saran dari KPKNL.

Peserta lelang adalah perorangan atau badan usaha yang dapat menjadi peserta atau pembeli lelang, kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan

yang berlaku, seperti : Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang tersebut.

Maksud diperlukannya uang jaminan adalah:

1. Salah satu cara untuk menyeleksi peserta lelang yang benar-benar berminat untuk mengikuti lelang.
2. Untuk menjamin agar uang lelang dibayar tepat pada waktunya oleh pemenang lelang.
3. Untuk menjaring pembeli potensial dan menghindari terjadinya wanprestasi.

Uang jaminan disetorkan oleh peminat lelang melalui rekening KPKNL yang berada di salah satu Bank Pemerintah. Uang jaminan ini akan diperhitungkan dengan harga pembelian bagi peserta lelang yang telah ditunjuk sebagai pemenang lelang, uang jaminan tersebut akan dikembalikan kepada yang bersangkutan apabila peserta tersebut tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang, dalam hal pemenang lelang wanprestasi, maka uang jaminan akan disetorkan ke kas Negara sebagai pendapatan Jasa. Informasi lebih lanjut dari pelaksanaan lelang tersebut dapat dimintakan kepada Penjual maupun KPKNL.

5) Tahap Kelima

Setelah terkumpul beberapa peserta lelang maka pelelangan tersebut dapat segera dilaksanakan, dan pelaksanaan lelang tersebut dipimpin oleh Pejabat Lelang yang dapat dibantu oleh pemandu lelang (Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 40 / PMK. 07 / 2006. Selama pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang membagikan Formulir penawar harga obyek lelang kepada peserta lelang

yang ditentukan berdasarkan nilai limit yang telah ditetapkan oleh penjual, dan peserta yang telah mengajukan harga tertinggi dan telah mencapai nilai limit ditunjuk sebagai pemenang lelang. Sistem penawaran dalam pelaksanaan lelang ditentukan oleh Kepala KPKNL dengan memperhatikan usul dari pihak penjual, cara penawaran yang ditetapkan harus diumumkan di depan calon pembeli sebelum lelang dilaksanakan. Setelah diperoleh pemenang lelang maka pejabat lelang kemudian menagih dan menerima pembayaran harga lelang berikut bea lelang, uang miskin, dan pungutan lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pembayaran uang hasil lelang dilakukan secara tunai atau dengan cek atau giro, jangka waktu pembayaran uang hasil lelang dari pembeli kepada pejabat lelang dilunasi selambat-lambatnya 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembayaran uang hasil lelang diluar ketentuan dapat dilakukan setelah mendapat ijin tertulis dari Direktur Jenderal Kekayaan Negara atasnama Menteri Keuangan sebelum pelaksanaan lelang. Apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya, maka pejabat lelang membatalkan penetapan sebagai pembeli dan pembeli yang wanprestasi tersebut tidak diperbolehkan mengikuti pelelangan diseluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 bulan.

6) Tahap Keenam

Setelah pemenang lelang melunasi semua pembayaran termasuk semua pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selanjutnya Pejabat Lelang menyelesaikan pembuatan minuta, salinan, kutipan dan petikan risalah lelang. Khusus untuk petikan risalah lelang barang tidak bergerak ditandatangani oleh pembeli.

C. PENJUALAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA LELANG OLEH PEJABAT LELANG KELAS II

1. Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Notaris adalah profesi jabatan dan merupakan pejabat umum yang menghasilkan produk akta otentik, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014 (Selanjutnya di sebut UUNJN). Untuk dapat menjadi Notaris diperlukan pendidikan setingkat S2 yaitu Magister Kenotariatan dengan melalui beberapa persyaratan yang telah ditentukan serta diangkat dan disumpah oleh Pemerintah. Sedangkan Pejabat Lelang adalah profesi jabatan yang merupakan pejabat umum yang menghasilkan produk hukum Risalah Lelang. Risalah Lelang tersebut mempunyai kesamaan dengan akta otentik yang dibuat oleh seorang Notaris. Untuk dapat menjadi Pejabat Lelang diperlukan pendidikan lelang disamping itu juga diangkat dan disumpah oleh Pemerintah atau Menteri Keuangan.

Notaris Merupakan Jabatan tertentu yang menjalani profesi dalam pelayanan hukum kepada Masyarakat, perlu mendapat perlindungan dan Jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Jasa Notaris dalam proses pembangunan makin meningkat sebagai salah satu kebutuhan hukum Masyarakat.⁴⁰ Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk menyimpan akta, memberikan grosse salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang perbuatan akta-akta itu

⁴⁰ R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia; Suatu Penjelasan, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Halaman 6.

tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pejabat Lelang (*Vendumeester* Sebagaimana dimaksud dalam *Vendureglement*) adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan Penjualan Barang secara lelang berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Notaris diangkat sebagai Pejabat Lelang dasar hukumnya adalah Pasal 3 *Vendu Reglement* yang menyatakan Pejabat Lelang dibedakan dalam 2 (dua) tingkatan dan Gubernur Jendral (sekarang Menteri Keuangan) menentukan orang-orang dalam jabatan mana yang termasuk dalam masing-masing tingkatan dan tempat kedudukannya. Pasal 7 *Vendu Instructie* memberikan penjelasan orang-orang yang termasuk dalam tiap tingkatan pejabat lelang.

Berdasarkan peraturan-peraturan tersebut di atas Pejabat Lelang Kelas yang dapat diangkat salah satunya adalah Notaris. Pengangkatan Pejabat Lelang Kelas II didasarkan pada pertimbangan bahwa di wilayah tersebut, biasanya di kota kecil, tidak terdapat Pejabat Lelang Kelas I tetapi ada kegiatan lelang yang dilakukan oleh masyarakat seperti lelang tanah dan atau bangunan atau inventaris perusahaan dalam rangka penghapusan inventaris perusahaan. Untuk menghindari pelanggaran peraturan lelang yang menyatakan pelelangan harus dilakukan di hadapan Pejabat Lelang kecuali dengan Peraturan Pemerintah atau peraturan perundang-undangan dibebaskan dan campur tangan Pejabat Lelang apabila tidak akan mengakibatkan pembatalan penjualan, ditunjuk dan diangkatlah Notaris sebagai Pejabat Lelang.

Pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah dengan pertimbangan mempunyai kemampuan dan pengetahuan lelang yang cukup serta tempat kedudukan dan wilayah kerjanya mencakup atau meliputi tempat lelang akan diselenggarakan, sehingga tidak melanggar aturan mengenai wilayah kerja Notaris. Pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang diatur dalam Kepmenkeu Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II dan Keputusan DJPLN Nomor 36/PL/2002 tentang Juknis Pejabat Lelang. Dalam keputusan-keputusan tersebut dinyatakan bahwa Notaris termasuk orang-orang khusus yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II dengan tempat kedudukan di Kantor Pejabat Lelang Kelas II atau di Balai Lelang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Kepmenkeu Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II yang dimaksud dengan Pejabat Lelang kelas II adalah : “ Orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang atas permohonan balai lelang selaku kuasa dari pemilik barang yang berkedudukan di kantor pejabat lelang kelas II”.

Notaris yang diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II oleh Menteri Keuangan dilakukan pengawasan oleh Pengawas Lelang yaitu DJPLN/Kanwil/Kepala KP2LN di dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai Notaris, diadakan pengawasan oleh Majelis Pengawas, dan dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II pengawasan dilakukan oleh DJPLN/Kanwil/Kepala KP2LN, jadi pengawasan terhadap Notaris yang merangkap jabatan sebagai Pejabat Lelang dilakukan oleh beberapa pihak, yaitu Majelis Pengawas dan DJPLN/Kanwil/Kepala KP2LN, selain itu juga oleh

organisasi profesi karena bertanggung jawab telah memberikan surat rekomendasi untuk pengangkatan Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas D. Organisasi profesi yang bertanggung jawab atas pemberian rekomendasi bagi Notaris adalah INI (Ikatan Notaris Indonesia) dengan mengingat Kepmenkeh dan HAM Nomor M-1.HT.03.01 tahun 2003 Pasal 1 ayat (11) yang menyatakan bahwa organisasi Notaris adalah Ikatan Notaris Indonesia sebagai satu-satunya organisasi pejabat umum yang profesional yang telah disahkan sebagai badan hukum.

Pendaftaran sebagai Pejabat Lelang Kelas II yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara ditujukan kepada Pensiunan Departemen Keuangan yang berasal dari Unit Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Pejabat Umum yang berasal dari Ikatan Notaris Indonesia. Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Lelang Kelas II dapat dimungkinkan, mengingat jabatan Notaris dan Jabatan sebagai Pejabat Lelang sepadan serta merupakan jabatan umum dan sesuai undang-undang dapat dibenarkan, disamping itu Notaris dan Pejabat Lelang sama-sama menghasilkan produk hukum yang disebut akta dan Risalah Lelang yang keduanya merupakan akta otentik.

Pejabat Lelang harus melakukan penelitian dokumen objek lelang dan bilamana ada persyaratan yang belum dipenuhi, ia memiliki wewenang untuk minta kelengkapan berkas lelang yang dimaksud. Dalam pelaksanaan Lelang, Pejabat Lelang berfungsi sebagai pemimpin lelang dan memberikan informasi lelang kepada peserta lelang atau pengguna jasa lelang yang dalam menjalankan tugasnyadapat dibantu oleh seorang Pemandu Lelang atau Afslager. Ia juga

sebagai juri yang harus adil dan bijaksana yang memiliki kewenangan menentukan kebijakan yang mendukung terlaksananya lelang. Pejabat Lelang bertindak selaku bendaharawan yang menerima, menyetorkan dan mempertanggung jawabkan uang hasil lelang ke Kas Negara. Selanjutnya sebagai Pejabat Umum, Pejabat Lelang membuat akta otentik yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yaitu Risalah Lelang.

Penunjukan Notaris sebagai salah satu dan orang-orang tertentu yang dapat diangkat sebagai Pejabat Lelang, diasumsikan karena Notaris mempunyai pengetahuan yang cukup mengenai perjanjian, pengalihan hak dan pembuatan akta otentik, karena dalam lelang ada perjanjian jual beli, pengalihan hak yang dibuktikan dengan akta otentik berupa Risalah Lelang, selain itu juga karena Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memiliki sifat dan sikap jujur, adil, tidak memihak atau independent dan menjunjung tinggi martabat Sifat dan sikap yang ada pada Notaris tersebut juga harus dimiliki oleh Pejabat Lelang, karena Pejabat Lelang harus adil dan tidak memihak serta menjunjung tinggi martabat sebagai Pejabat Lelang. Tujuan Notaris diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II adalah agar jual beli dilakukan masyarakat dengan cara Lelang, dimana menurut aturannya harus dilakukan di depan Pejabat Lelang tetapi karena di daerah tersebut tidak ada Pejabat Lelang Kelas I atau KP2LN tetap terlaksana tetapi tidak melanggar peraturan Lelang yang ada, sehingga diangkatlah Pejabat Lelang Kelas II di antaranya Notaris untuk melaksanakan lelang di daerah tersebut.

Notaris diangkat sebagai Pejabat Lelang Kelas II dengan pertimbangan mempunyai pengetahuan yang cukup karena semasa pendidikan notariat telah

diberi pengetahuan lelang dengan adanya mata kuliah lelang, sehingga dianggap mengetahui tata cara pelaksanaan lelang yang sesuai menurut peraturan Lelang yang berlaku. Pejabat Lelang telah mempunyai organisasi profesi yang bernama IPLI yaitu Ikatan Pejabat Lelang Indonesia yang Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya telah disusun. Berkaitan dengan organisasi profesi tersebut, orang-orang mengajukan permohonan pengangkatan sebagai Pejabat Lelang Kelas II harus menyerahkan bukti telah menutup asuransi profesi, tentunya yang dimaksud adalah asuransi profesi sebagai Pejabat Lelang, tetapi berdasarkan keterangan dan orang-orang yang telah diangkat sebagai Pejabat Lelang asuransi profesi itu sampai sekarang belum pernah dilaksanakan atau dengan kata lain belum pernah ada tagihan dan organisasi profesi Pejabat Lelang agar para anggotanya membayar asuransi profesi, sehingga persyaratan untuk menutup asuransi profesi harus ditinjau ulang atau ditindaklanjuti dengan dimulainya pembayaran asuransi profesi tersebut.

2. Risalah Lelang yang dibuat Notaris sebagai Pejabat Lelang Kelas II

Risalah Lelang merupakan *Legal Output* dari Pejabat Lelang kelas II. Menurut Pasal 1868 Jo Pasal 37, 38 dan 39 VR, Risalah Lelang termasuk akta otentik. Selanjutnya menurut pasal 1870 akta otentik merupakan bukti yang sempurna.⁴¹ Risalah lelang juga merupakan salah satu bentuk perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

⁴¹ R. Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1990. Halaman 15.

Pasal 35 VR mengatur Risalah Lelang sama artinya dengan “Berita Acara” Lelang. Berita Acara Lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.⁴² Menurut Pasal 35 VR mengatakan “Tiap penjualan di muka umum oleh juru lelang atau kuasanya dibuat berita acara tersendiri yang bentuknya ditetapkan seperti dimaksud dalam Pasal 37, 38 dan 39 VR”. Namun dalam perkembangannya istilah berita acara lelang tersebut berubah menjadi risalah lelang. Sejak kapan penggunaan risalah lelang tersebut resmi belum diketahui akan tetapi istilah risalah lelang itu menurut Pedoman Administrasi Umum Departemen Keuangan dapat diartikan sebagai berikut:

- a. Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan yang disusun secara teratur dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Berita acara ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- b. Risalah adalah laporan mengenai jalannya suatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh si pembuat dan/atau pertemuan itu sendiri, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebutkan didalamnya.

Dari kedua pengertian tentang berita acara dan risalah tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa risalah lelang adalah: “Berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan dimuka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh pejabat lelang dan

⁴² M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, PT. Gramedia, Jakarta, 1994, Halaman 187.

para pihak (penjualan dan pembelian sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat”.

Pasal 37 VR yaang selanjutnya diatur dalam pasal 43 Permenkeu Nomor 40/PMK.07/2006, mengatur lebih teknis hal-hal yang harus tercantum dalam risalah lelang, yang diberi nomor urut tersendiri, adapun risalah lelang terdiri dari:

- a. Bagian Kepala.
- b. Bagian Badan dan
- c. Bagian Kaki

Selanjutnya Pasal 44, 46, dan 47, mengatur bagian kepala risalah lelang memuat sekurang-kurangnya:

- a. Hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka.
- b. Nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili dari pejabat lelang.
- c. Nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal/domisili penjual.
- d. Nomor/tanggal surat permohonan lelang.
- e. Tempat pelaksanaan lelang.
- f. Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang.
- g. Dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak berupa rumah atau tanah dan bangunan harus disebutkan:
 - 1) Status hak tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan.
 - 2) Surat keterangan tanah dari kantor pertanahan, dan.
 - 3) Keterangan lain yang membebani tanah tersebut.
- h. Cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh penjual, dan.

i. Syarat-syarat umum lelang.

Bagian Badan risalah lelang memuat sekurang-kurangnya:

- a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah.
- b. Nama barang yang dilelang.
- c. Nama pekerjaan dan alamat pembeli, sebagai pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain.
- d. Bank Kreditor sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum atau badan usaha yang ditunjuk namanya (dalam hal bank kreditor sebagai pembeli lelang).
- e. Harga lelang dengan angka dan huruf, dan.
- f. Daftar barang yang laku terjual/ditahan memuat nilai, nama, alamat pembeli.

Bagian Kaki Risalah Lelang memuat sekurang-kurangnya:

- a. Banyaknya barang yang ditawarkan/dilelang dengan angka dan huruf.
- b. Jumlah nilai barang-barang yang telah terjual dengan angka dan huruf.
- c. Banyaknya surat-surat yang sudah dilampirkan pada risalah lelang dengan angka dan huruf.
- d. Jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf.
- e. Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan pengantinya).
- f. Tandatangan pejabat lelang, penjual/kuasa penjual dalam hal lelang barang tidak bergerak, atau.

- g. Tandatanganan pejabat lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli lelang hal lelang barang tidak bergerak.

Sebagai suatu akta, maka penandatanganan risalah lelang dilakukan oleh pejabat lelang, penjual/kuasa pembeli/kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak. Apabila penjual tidak menghendaki menandatangani risalah lelang atau tidak hadir setelah risalah lelang ditutup, hal ini dinyatakan oleh pejabat lelang sebagai tanda tangan, pihak yang berkepentingan dapat memperoleh salinan/ petikan/grosse yang otentik dari minut risalah lelang yaitu: pembeli, penjual, instansi pemerintah untuk kepentingan dinas, kantor lelang. Grosse risalah lelang yang berkepalala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dapat diberikan atas permintaan pembeli atau kuasanya.

Risalah Lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang. Klausul risalah lelang yang merupakan hukum khusus yang berlaku bagi para pihak dalam lelang yang berfungsi sebagai perjanjian baku, perjanjian baku atau standar kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, syarat-syarat baku adalah: “syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang akan masih dibuat, yang jumlahnya tidak tentu tanpa membicarakan isisnya terlebih dahulu “.

3. Lelang Eksekusi Atas Jaminan Hak Tanggungan

Lelang eksekusi atas jaminan hak tanggungan harus dipenuhi persyaratan sebelum dijadikan sebagai jaminan, bahwa hak tanggungan telah didaftarkan pada Badan Pertanahan setempat dimana objek hak tanggungan berada. Persyaratan-

persyaratan umum yang harus dipenuhi dalam proses lelang eksekusi dengan jaminan hak tanggungan yaitu:⁴³

- a. Salinan/fotokopi surat keputusan penunjukkan penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau perjanjian/surat kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak penjual.
- b. Daftar barang yang dilelang.
- c. Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan atau penyetoran hasil bersih lelang (misalnya berupa nomor rekening pemohon lelang).
- d. Syarat lelang tambahan dari penjual/pemilik barang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain :
 - 1) Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang dilelang.
 - 2) Jangka waktu pengambilan barang/obyek lelang oleh pembeli
 - 3) Jadwal *aanwijzing*.

Selain persyaratan umum yang harus dipenuhi, persyaratan dokumen yang bersifat khusus juga harus dipenuhi oleh penjual lelang dalam hal lelang eksekusi hak tanggungan yaitu:

- a) Salinan/fotokopi perjanjian kredit.
- b) Salinan/fotokopi sertifikat HT dan APHT.
- c) Fotokopi Sertifikat hak atas tanah yang dibebani HT.

⁴³ Katalog Kemenkeu RI, DJKN, Prosedur Dan Tata Cara Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT

- d) Salinan/fotokopi perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi
- e) Salinan/fotokopi bukti bahwa :
 - 1) Debitur wanprestasi
 - 2) Debitur telah pailit
 - 3) Debitur merupakan Bank Dalam likuidasi, bank beku operasional, Bank beku kegiatan usaha.
- f) Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
- g) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur oleh kreditur, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan, kecuali debitur hak tanggungan adalah Bank dalam likuidasi, Bank beku operasional, atau Bank beku kegiatan usaha.
- h) Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian oleh penilai, nomor dan tanggal laporan penilaian, dalam hal kreditur akan menjadi peserta lelang atau dalam hal nilai limit paling sedikit Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

Dengan melengkapi persyaratan umum dan persyaratan khusus maka proses lelang eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilaksanakan. Persyaratan yang telah dipenuhi juga menjadi dokumen pendukung pada saat pelaksanaan eksekusi atas obyek lelang. Dengan dilaksanakannya lelang eksekusi hak

tanggungannya maka hal tersebut dapat merupakan salah satu faktor terjadinya peralihan hak tanggungan. Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak tanggungan diatur dalam pasal 16 sampai dengan pasal 17 UUHT. Peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan:

- a. Cessi
- b. Subrograsi
- c. Pewarisan ; dan
- d. Sebab-sebab lain kemungkinan disebabkan karena lelang atau juga karena piutang.

Hak Tanggungan dapat beralih dan dialihkan karena kemungkinan piutang yang dijamin itu beralih atau dialihkan. Ketentuan bahwa hak tanggungan dapat beralih dan dialihkan yaitu dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut atau hak tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok.⁴⁴ Merujuk pada pasal 16 dan 17 UUHT mengenai peralihan hak tanggungan karena lelang, peralihan hak tanggungan melalui lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara Dialihkan.⁴⁵

Beralih yang dimaksud artinya bahwa peralihan hak tersebut terjadi manakala pemegang haknya meninggal dunia sehingga secara hukum ahli waris memperoleh hak tersebut. Sedangkan peralihan hak karena dialihkan terjadi manakala perbuatan hukum dilakukan secara sengaja agar pihak lain memperoleh

⁴⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op Cit*, halaman 105.

⁴⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010 halaman 383.

hak tersebut. Peralihan hak terhadap benda tak bergerak melalui lembaga lelang dilakukan dengan jual beli secara resmi di hadapan pejabat lelang.

Peralihan hak tanggungan dalam lelang eksekusi dilakukan oleh pemenang lelang dengan melakukan pendaftaran tanah atas nama pemenang lelang di kantor pertanahan tempat obyek lelang. Menurut Pasal 109 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, bahwa sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) diwajibkan mencantumkan catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus, serta pada ayat (3) Pasal tersebut menjelaskan bahwa berdasarkan kutipan risalah lelang dan pernyataan dari kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (3). Pencatatan peralihan hak karena lelang pada buku tanah dan sertipikat pada dasarnya sama dengan pemindahan hak lainnya, perbedaan hanya terletak pada kolom yang menyatakan sebab perubahan.

Peralihan hak melalui proses jual beli antara para pihak yang dilakukan dengan cara penjualan melalui lelang, maka peralihan hak-hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan pejabat umum, serta risalah lelang tersebut dibuat dalam wilayah kerja pejabat lelang yang bersangkutan. Risalah lelang merupakan bukti adanya peralihan hak dan secara langsung terjadinya suatu perubahan data yuridis terhadap tanah yang dijual melalui pelelangan umum tersebut, sehingga menurut Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah

yang telah terdaftar dan secara otomatis pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Hak tanggungan yang dialihkan melalui lelang tidak memiliki syarat-syarat khusus karena semuanya telah tercakup dalam proses pelaksanaan lelang yang dibuktikan dengan risalah lelang. Pembeli lelang barulah dapat dinyatakan sebagai pemenang lelang apabila terjadi peralihan hak atas objek lelang. Peralihan hak tersebut beralih sepenuhnya apabila memenuhi syarat lelang yaitu pembayaran harga dan pejabat lelang mengesahkan lelang dengan dikeluarkannya risalah lelang. Hal penting dilakukan dalam peralihan hak tanggungan melalui lelang eksekusi karena jaminan eksekusi sepenuhnya dalam penguasaan penjual lelang sehingga peralihan hak obyek lelang tidak akan menimbulkan suatu permasalahan, seperti tidak dapat dikuasainya obyek lelang oleh pemenang lelang, serta terjadinya pembatalan risalah lelang oleh Pengadilan.

BAB III

HAMBATAN DAN SOLUSI DALAM PELAKSANAAN LELANG ATAS

OBJEK HAK TANGGUNGAN

A. HAMBATAN PELAKSANAAN LELANG ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN

1. Hambatan Secara Internal (Segi Undang-Undang)

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum atau menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam ayat (7) Pasal 200 HIR bahwa pemberi Hak Tanggungan, yaitu debitur tidak diperkenankan lagi untuk mencegah pelelangan tersebut dan membayar semua hutangnya itu. Eksekusi lelang agunan utang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) adalah dalam kerangka yuridis Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 yang tetap mengacu pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, pengkajian terhadap eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang PUPN, solusi yang dapat dilakukan oleh PUPN/KP2LN, dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang dari agunan yang diikatkan, Hak Tanggungan dalam kaitan dengan penyelesaian kredit macet.

Hambatan-hambatan yang dihadapi PUPN atau JP2LN adalah dilakukannya penundaan eksekusi lelang Hak Tanggungan dan bentuk jaminan yang tidak disukai atau susah mencari pembeli, dan solusinya tetap dilaksanakan, meskipun sudah ada pengumuman lelang, tidak ada alasan bagi PUPN untuk menolak pelunasan yang dilakukan oleh debitur atau pihak ketiga.⁴⁶ Adapun bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang dari agunan yang diikat Hak Tanggungan dalam kaitan dengan Undang-undang Nomor 49 prp Tahun 1960 tidak memiliki bentuk atau konsep perlindungan hukum terhadap pemenang eksekusi lelang atau tidak terjamin sepenuhnya.

Disarankan kepada pihak pemerintah dan legislatif supaya dapat ditinjau kembali Undang-undang Nomor 49 prp Tahun 1960 tentang Panitia Utang Piutang Negara atas kekosongan hukum tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, pengosongan dan penguasaan pemilikannya. Berdasarkan Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap dijamin meskipun debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan. Dalam hal ini objek Hak Tanggungan tidak termasuk sebagai harta (*boedel*) pailit, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan seperti tidak ada kepailitan.⁴⁷

Adanya Pasal 56 dan Pasal 59 dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan menjadi lemah, karena hak-hak kreditur pemegang Hak Tanggungan telah dikurangi atau dibatasi. Pembatasan-pembatasan tersebut berupa eksekusi oleh

⁴⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, halaman 164.

⁴⁷ *Ibid*, hal. 170.

kreditur pemegang Hak Tanggungan harus ditangguhkan selama 90 hari, dan eksekusi yang dilaksanakan dibatasi hanya dalam tenggang waktu 2 bulan.

Ketentuan tentang penangguhan hak eksekusi objek jaminan hak tanggungan dalam jangka waktu paling lama 90 hari setelah adanya putusan, Pernyataan pailit serta ketentuan mengenai batasan waktu eksekusi hak tanggungan yang dibatasi dalam jangka waktu hanya 2 bulan setelah berlakunya masa insolvensi adalah ketentuan yang mengurangi hak dan kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan dan bertentangan dengan adanya tujuan adanya lembaga Hak Tanggungan itu sendiri.

Terhadap tenggang waktu 2 bulan kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan dan eksekusi objek Hak Tanggungan diambil alih oleh kreditur, namun ditinjau dari Undang-undang kepailitan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap sebagai kreditur separatis, yaitu objek Hak Tanggungan tetap tidak termasuk sebagai harta (*Boedel*) pailit.⁴⁸ Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 mengutamakan pembayaran (pelunasan) utang debitur kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Dalam melaksanakan hak-haknya, kreditur pemegang Hak Tanggungan dibatasi.

Hal ini menyebabkan adanya konflik norma, yaitu antara norma dalam Undang-undang Hak Tanggungan dengan dan norma dalam Undang-undang kepailitan. Dalam Pasal 56 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004, hak eksekusi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap Hak Tanggungan yang di

⁴⁸ *Ibid.*

dalam penguasaan kreditur ditangguhkan dalam jangka waktu paling lama 90 hari, dengan demikian kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan menjadi lemah adalah hak-hak kreditur pemegang Hak Tanggungan telah dikurangi atau dibatasi.

Putusan pernyataan pailit tidak mengakibatkan musnahnya Hak Tanggungan. Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki preferensi untuk dapat mengeksekusi dibawah kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan yang dikuasainya. Namun demikian, pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan tersebut harus tetap tunduk pada ketentuan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU) yang memberikan penangguhan hak eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam jangka waktu paling lama 90 hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, dan juga ketentuan mengenai batasan waktu eksekusi Hak Tanggungan yang dibatasi dalam jangka waktu 2 bulan. Dengan demikian, UU KPKPU telah memangkas hak-hak kreditur pemegang Hak Tanggungan, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak bisa leluasa mengeksekusi Hak Tanggungan yang dimilikinya.⁴⁹

Dengan demikian pemegang objek Hak Tanggungan mempunyai hak preferen yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang atas objek Hak Tanggungan. Objek Hak Tanggungan menjadi kurang berfungsi bagi pemegang Hak Tanggungan jika debitur dapat melunasi utangnya. Namun, jika debitur wanprestasi dan dengan pertimbangan objek Hak Tanggungan dijual untuk

⁴⁹ Mariam Darus Badruzaman, Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Hukum Bisnis, Vo. 11 Tahun 2000, halaman 12.

melunasi utangnya, sehingga mengabaikan menjadi tidak terawat, maka harga menjadi menurun. Hal yang demikian sangat penting artinya bagi kreditur untuk mempertahankan agar kredit dibayar lunas dengan menjual lelang barang agunan. Untuk kepentingan kreditur dan debitur Undang-undang Hak Tanggungan Mengatur pemberian janji mengelola kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan. Pengelolaan objek Hak Tanggungan baru terjadi ketika debitur, dinyatakan pailit dan harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri dalam bentuk penetapan sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf C Undang-undang Hak Tanggungan.

2. Hambatan Secara Eksternal

a. Objek Jaminan Milik Pihak Ketiga

Pertumbuhan dunia usaha, termasuk perkembangan perusahaan secara luas, pada dasarnya sangat membutuhkan terpenuhinya sumber dana atau sumber modal. Padahal pemenuhan sumber modal dimaksud juga sangat dipengaruhi oleh ada atau tidak adanya jaminan terhadap sumber dana itu sendiri. Hal ini dapat difahami, karena modal tersebut bukan milik sendiri, dan harus dikembalikan tepat waktu sesuai dengan perjanjian, oleh karena itu dibutuhkan adanya jaminan terhadap modal/dana tersebut. Dengan demikian lembaga jaminan juga merupakan salah satu unsur bagi pengembangan dunia usaha.

Dalam menjalankan usaha bisnis untuk mencapai tujuan dari suatu perseroan terbata, kegiatan pinjam meminjam merupakan kegiatan yang sangat lumrah. Kecenderungan yang ada menunjukkan proporsi perusahaan yang mempergunakan pinjaman yang semakin besar. Bahkan, dapat diketahui semakin

lama semakin sedikit perusahaan yang tidak mempergunakan modal dari pihak ketiga atau modal dari luar perusahaan. Salah satu motif utama suatu badan usaha meminjam atau memakai modal dari pihak ketiga adalah keinginan untuk meningkatkan keuntungan yang dapat diraih, baik dilihat dari segi jumlah maupun dari segi waktu. Sedang di lain sisi, salah satu motif utama pihak kreditor atau pemberi pinjaman bersedia memberi pinjaman adalah keinginan untuk memperoleh balas jasa dengan adanya pemberian pinjaman tersebut (misalnya bunga).

Sejak awal, baik peminjam maupun yang meminjamkan telah menyadari sepenuhnya bahwa kegiatan yang mereka lakukan tersebut mengandung resiko. Bahkan, besarnya resiko yang mungkin timbul menjadi pertimbangan utama dalam penentuan besarnya balas jasa bagi suatu pinjaman. lazimnya, semakin besar resiko kerugian yang mungkin terjadi semakin besar tingkat balas jasa atas suatu pinjaman. Agar dapat mengkalkulasi resiko, biasanya pihak peminjam mengkaji kinerja dari perusahaan pada saat sebelum sampai dengan sesudah dicairkannya pinjaman. Oleh karena itu, para kreditor tidak menjadikan besarnya colateral sebagai satu-satunya bahan pertimbangan sebelum memberi pinjaman, tetapi justru prospek perkembangan perusahaan yang bersangkutan. Dalam praktek bisnis, pertimbangan yang didasarkan atas prospek suatu perusahaan semakin menonjol dan ini terbukti dengan semakin banyaknya perusahaan yang

beroperasi dewasa ini mempunyai modal pinjaman yang jauh lebih besar dari jumlah modalnya sendiri.⁵⁰

Dalam prakteknya, penggunaan jaminan milik pihak ketiga seringkali digunakan dalam hubungan utang piutang antara bank dengan debitor yang berbentuk badan hukum perseroan terbatas, dan pihak bank sama sekali tidak keberatan dengan hal itu, dengan syarat : “Adanya pernyataan dari pihak perseroan terbatas bahwa jaminan pihak ketiga tersebut sebenarnya adalah aset perseroan terbatas namun belum dibalik nama ke atas nama perseroan. Selain itu ada bukti lain berupa pemasukan aset jaminan pihak ketiga tersebut kedalam neraca perseroan terbatas, sehingga dengan demikian aset tersebut termasuk dalam penyertaan modal perseroan”.⁵¹

Pihak perseroan terbatas juga menjamin kreditor bahwa penjamin berhak penuh untuk membuat dan melaksanakan jaminan yang dimuat dalam akta pengikatan jaminan dan jaminan ini merupakan kewajiban yang sah dan mengikat diri penjamin dan bahwa tidak ada perkara atau perkara administrasi dihadapan Pengadilan yang sekarang berjalan atau hal-hal yang menurut penjamin mengancam kekayaan penjamin yang dapat mempengaruhi keadaan harta kekayaan penjamin, selain itu penjamin mengikat dirinya sendiri dengan segenap harta bendanya untuk bertanggung jawab sepenuhnya membayar seluruh utang pokok atau sisa utang pokok apabila telah diangsur, bunga-bunga, denda-denda

⁵⁰ Rudhi A. Lontoh, (ed.), *Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pailit Atau Penundaan Kewajiban Pembayaran utang*, (Bandung: Alumni, 2001), halaman203-204.

⁵¹ Saulina Sari Pulungan, SH., Wawancara dengan Notaris Kabupaten Deli Serdang, Lubuk Pakam, Kamis, 12 Januari 2016.

dan segala biaya-biaya lainnya yang dibebankan oleh kreditor kepada debitor tersebut, sebagai utang penjamin sendiri.⁵²

Pihak penggugat atas lelang hak tanggungan adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:⁵³

1. Debitor yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
2. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitor yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
3. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah;
4. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
5. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.

⁵² *Ibid*

⁵³ Purnama Sianturi, Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, 2008

Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitor yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam hukum persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

**b. Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Disita Oleh Pengadilan
Karena Berkaitan Dengan Kasus Tindak Pidana Korupsi**

Pengertian penyitaan dirumuskan dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHAP yang berbunyi, “Penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan, dan peradilan”. Dari pengertian penyitaan di atas, secara hukum acara pidana dapat dikatakan bahwa penyitaan menurut KUHAP adalah upaya paksa yang dilakukan penyidik untuk:

1. Mengambil atau katakan saja “merampas” sesuatu barang tertentu dari seorang tersangka, pemegang atau penyimpan. Tapi perampasan yang dilakukan dibenarkan hukum dan dilaksanakan menurut aturan undang-undang. Bukan perampasan liar dengan cara yang melawan hukum (*wederrechtelijk*).
2. Setelah barangnya diambil atau dirampas oleh penyidik, ditaruh atau disimpan di bawah kekuasaannya.

Tujuan penyitaan agak berbeda dengan penggeledahan. Seperti yang sudah dijelaskan, tujuan penggeledahan dimaksudkan untuk kepentingan penyelidikan atau untuk kepentingan pemeriksaan penyidikan. Lain halnya dengan penyitaan. Tujuan penyitaan, untuk kepentingan “pembuktian”, terutama ditujukan sebagai barang bukti di muka sidang pengadilan. Kemungkinan besar tanpa barang bukti, perkara tidak dapat diajukan ke sidang pengadilan. Oleh karena itu, agar perkara tadi lengkap dengan barang bukti, penyidik melakukan penyitaan untuk dipergunakan sebagai bukti dalam penyidikan, dalam penuntutan dan pemeriksaan persidangan pengadilan.⁵⁴

Kadang-kadang barang yang disita, bukan milik tersangka. Adakalanya barang orang lain yang dikuasainya secara melawan hukum, seperti dalam perkara pidana pencurian. Atau memang barang tersangka, tapi yang diperolehnya dengan jalan melanggar ketentuan undang-undang atau diperoleh tanpa izin yang sah menurut perundang-undangan, seperti dalam tindak pidana ekonomi atau tindak pidana korupsi.

Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHP menyebutkan bahwa, “Penyitaan dapat dilakukan dalam setiap tingkat proses pemeriksaan untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan sidang pengadilan”. Penyitaan dalam proses perkara pidana menjangkau:

1. Penyitaan barang yang telah di *Conservatoir Beslag* (di sita) dalam sitaan perkara perdata.

⁵⁴ Marwadi Halim, *Penyitaan Dalam Tindak Pidana Korupsi Berdasarkan KUHP*, Bumi Aksara, Bandung, 2008, halaman 59

2. Penyitaan barang yang berada dalam sita pailit (budel pailit) agar penyitaan dalam konteks proses perkara pidana yang menjangkau penyitaan barang dalam perkara perdata dapat benar-benar berjalan objektif, pengadilan harus benar-benar mempertimbangkan faktor relevansi dan urgensi yang digariskan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHAP secara utuh.

Segi relevansi menunjuk kepada persyaratan barang yang boleh di sita menurut Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHAP yaitu hanya terbatas pada :

- a. Benda atau tagihan tersangka / terdakwa (seluruh atau sebagian), yang diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil dari tindak pidana.
- b. Benda yang digunakan baik secara langsung melakukan tindak pidana maupun mempersiapkan tindak pidana.
- c. Benda yang digunakan menghalangi penyidikan.
- d. Benda yang khusus dibuat atau diperuntukkan melakukan tindak pidana.
- e. Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan.

Dari segi urgensi, telah ditegaskan dalam Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHAP yaitu, “Penyitaan dilakukan untuk melakukan pemeriksaan.” Tindak pidana korupsi pada dasarnya telah diatur dalam KUH Pidana yang termuat pada Pasal 209, 210, 387, 388, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 423, 425 dan 434 KUHPidana. Namun ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang tindak pidana korupsi dalam pasal-pasal KUHPidana

sebagaimana tersebut di atas dirasakan kurang efektif dalam mengantisipasi atau bahkan mengatasi permasalahan tindak korupsi yang semakin meningkat di Indonesia. Oleh karena itu maka dipandang perlu untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan khusus yang mengatur tentang tindak pidana korupsi dengan sanksi yang diperberat. Undang-undang khusus diluar KUHPidana yang pidana mengatur tentang tindak pidana korupsi adalah UndangUndang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi yang disahkan di Jakarta pada tanggal 16 Agustus 1999. Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tersebut kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 yang disahkan di Jakarta pada tanggal 21 November 2001.

Sebagaimana yang diketahui tindak pidana korupsi merupakan suatu *extra ordinary crime* (kejahatan luar biasa) yang diatur dalam Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Didalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi disebutkan bahwa, “Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling sedikit Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)”. Selanjutnya Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi menyebutkan bahwa, “Setiap

orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan/atau denda paling sedikit Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)”. Pasal ini merupakan pasal yang menjelaskan tentang perbuatan korupsi yang dilakukan secara bersama-sama (*deelneming*), artinya bahwa perbuatan korupsi tersebut tidak dilakukan sendiri namun juga melibatkan pihak lain secara bersama-sama menikmati korupsi tersebut karena penyalahgunaan jabatan yang dilakukan oleh orang yang memiliki jabatan tersebut. Dalam kasus pemberian jaminan hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan

Ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi tidak saja berlaku bagi pegawai negeri sipil atau pegawai negara yang menyalahgunakan kewenangannya untuk memperkaya diri sendiri atau kelompoknya atau orang lain. Tindak pidana korupsi dapat pula dilakukan oleh orang/perusahaan swasta yang melaksanakan proyek pemerintah dimana anggarannya merupakan anggaran APBN atau APBD yang merupakan keuangan negara baik ditingkat pusat maupun di daerah.

Pelaksanaan proyek pemerintah yang tidak berdasarkan rencana pengerjaan proyek yang telah ditetapkan dapat pula digolongkan sebagai tindak

pidana korupsi, karena telah menyalahgunakan keuangan negara yang seharusnya digunakan untuk pelaksanaan proyek tersebut. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi menyebutkan bahwa, “Selain pidana tambahan sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yaitu, sebagai pidana tambahan adalah :

- a. Perampasan barang bergerak yang berwujud atau yang tidak berwujud atau barang tidak bergerak yang digunakan untuk atau yang diperoleh dari tindak pidana korupsi, termasuk perusahaan milik terpidana di mana tindak pidana korupsi dilakukan, begitu pula dari barang yang menggantikan barang-barang tersebut.
- b. Pembayaran uang pengganti yang jumlahnya sebanyak-banyaknya sama dengan harta benda yang diperoleh dari tindak pidana korupsi.
- c. Penutupan seluruh atau sebagian perusahaan untuk waktu paling lama 1 (satu) tahun.
- d. Pencabutan seluruh atau sebagian hak-hak tertentu atau penghapusan seluruh atau sebagian keuntungan tertentu, yang telah atau dapat diberikan oleh pemerintah kepada terpidana.

Jika terpidana tidak membayar uang pengganti sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b paling lama dalam waktu 1 (satu) bulan sesudah putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka harta bendanya dapat disita oleh jaksa dan dilelang untuk menutupi uang pengganti tersebut. Dalam hal terpidana tidak mempunyai harta benda yang mencukupi untuk

membayar uang pengganti sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, maka dipidana dengan pidana penjara yang lamanya tidak melebihi ancaman maksimum dari pidana pokoknya sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini dan lamanya pidana tersebut sudah ditentukan dalam putusan pengadilan.

Dari rumusan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tersebut di atas dimungkinkan oleh undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tersebut untuk melakukan penyitaan terhadap barang-barang tidak bergerak termasuk barang tidak bergerak yang telah diikat melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT Nomor 4 Tahun 1996 sebagai jaminan hutang dari pemberi Hak Tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan. Apabila terjadi perampasan / penyitaan barang tidak bergerak yang telah menjadi objek Hak Tanggungan, maka akibatnya adalah menimbulkan kerugian bagi penerima Hak Tanggungan, karena objek jaminan Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang dari debitur selaku pemberi Hak Tanggungan dirampas/disita oleh negara melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) yang mengakibatkan objek jaminan Hak Tanggungan itu tidak dapat lagi dieksekusi apabila debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi atau tidak mampu melakukan pelunasan terhadap hutang-hutangnya.

Pasal 57 RBg (*Rechtsreglement Butengewesten*) menyebutkan bahwa, “pengadilan atau pejabat dan orang-orang istimewa yang mewajibkan mengusut kejahatan dan pelanggaran selanjutnya harus mencari dan merampas barang-barang yang dipakai”. Dengan demikian, Benda Sitaan sebagai Pidana

Tambahan (Pasal 10 KUHP) bisa terjadi peralihan kepemilikan dari personal ke negara. Penyitaan terhadap benda merupakan bagian dari pidana tambahan bagi pelaku tindak pidana diantaranya adalah dengan perampasan barang-barang tertentu, hal ini sangat jelas sekali diatur dalam Pasal 10 KUHP.

UUHT telah memberikan dasar pengaturan hukum terhadap perlindungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, tetapi yang menjadi permasalahan apabila barang jaminan yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut disita oleh negara dalam kasus tindak pidana korupsi. Pemberantasan tindak pidana korupsi bukan semata-mata untuk memberikan efek jera terhadap para pelaku namun bertujuan dapat mengembalikan kerugian negara, sehingga diharapkan dapat dipergunakan untuk membangun perekonomian negara yang lebih baik. Disamping itu dengan mengoptimalkan hukuman terhadap pelaku korupsi dapat memberikan rasa takut pada yang lain untuk melakukan korupsi. Untuk mengembalikan kerugian keuangan dan perekonomian negara tersebut kemudian undang-undang memberikan sarana berupa pidana tambahan.⁵⁵

Pada prinsipnya pemberian Hak Tanggungan dalam pemberian kredit pada lembaga keuangan baik bank maupun non bank bertujuan untuk melindungi kreditur dalam rangka pelunasan piutangnya, apabila debitur wanprestasi tetapi dalam kenyataannya kreditur sangat sulit mendapatkan pelunasan terhadap piutangnya apabila debitur yang bersangkutan tersangkut dalam suatu tindak pidana korupsi dan telah dijatuhi sanksi seperti yang disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Problematika hukum

⁵⁵ Benni Sudarmanto, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, Dalam Perjanjian, Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan*, Tarsito, Bandung, 2007, halaman 66

muncul ketika debitur dalam perkara pidana korupsi tersebut telah dijatuhkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan debitur tersebut berada dalam ketidakmampuan membayar atau debitur tersebut wanprestasi otomatis terjadi kredit macet.

Apabila dalam putusan pengadilan tersebut dijatuhkan sanksi pidana dengan melakukan perampasan terhadap barang-barang yang terkait dengan tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh debitur tidak terkecuali atas benda yang menjadi objek jaminan pada pihak ketiga, untuk selanjutnya barang rampasan tersebut dilakukan eksekusi. Dalam hal penyitaan objek Hak Tanggungan terkait dengan tindak pidana korupsi maka pihak pengadilan meskipun telah mengeluarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak serta merta melakukan penyitaan terhadap objek Hak Tanggungan yang dimiliki oleh terdakwa tersebut. Apabila barang-barang tersebut diduga terkait atau merupakan hasil dari tindak pidana korupsi maka penyitaan itu dapat saja dilakukan dengan memperhitungkan jumlah kerugian negara akibat dari perbuatan terdakwa.

Pemberian jaminan barang-barang milik terdakwa yang terkait atau diperoleh dari hasil perbuatan tindak pidana korupsi dengan menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan sering kali merupakan modus operandi dari terdakwa untuk menyembunyikan dan mengamankan hasil korupsinya dengan pertimbangan bahwa barang yang telah dijamin dengan menggunakan Hak Tanggungan tersebut tidak mungkin disita oleh negara karena sudah menjadi objek jaminan Hak Tanggungan kepada pihak bank.⁵⁶

⁵⁶ Ibid, halaman 67.

Terjadinya penyitaan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang terkait dengan kasus tindak pidana korupsi maka pihak bank selaku kreditur yang hak-haknya dijamin oleh UUHT Nomor 4 Tahun 1996 selaku kreditur preference (kreditur yang diutamakan dalam pengambilan pelunasan piutangnya) menjadi terabaikan hak-haknya. UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tidak mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan apabila objek jaminan Hak Tanggungan disita oleh negara. UUHT Nomor 4 Tahun 1996 hanya memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur preference apabila diperhadapkan dengan kreditur-kreditur lainnya sebagai pihak swasta. Sifat istimewa dari kreditur pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*) menjadi terabaikan karena kreditur preference tersebut dihadapkan dengan kewajiban kepada negara.

Kewajiban kepada negara tersebut diantaranya adalah hutang pajak yang harus didahulukan dan pembayaran biaya lelang kepada negara. Kedua kewajiban tersebut wajib didahulukan oleh setiap warga negara kepada negara. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi menyebutkan bahwa, Pihak ketiga yang merasa dirugikan atas putusan pengadilan yang melakukan penyitaan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut dapat mengajukan keberatan bila eksekusi belum dilaksanakan”. Apabila eksekusi telah dilaksanakan maka pihak ketiga yang telah dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan perlawanan secara perdata tersebut ke pengadilan negeri yang telah mengeluarkan putusan penyitaan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut. Apabila dalam gugatan perlawanan

yang diajukan oleh pihak ketiga tersebut ditolak atau tidak dapat diterima oleh pengadilan negeri tempat keluarnya putusan penyitaan tersebut, maka pihak ketiga dapat mengajukan upaya hukum banding ke pengadilan tinggi hingga mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam melakukan perlawanan terhadap putusan pengadilan tersebut.⁵⁷

Penyitaan objek Hak Tanggungan oleh negara melalui putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap mengakibatkan terjadinya kerugian terhadap kreditur/bank selaku pemegang Hak Tanggungan karena status hukum objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih kepemilikannya untuk sementara kepada negara. Oleh karena itu, kreditur / bank selaku pemegang Hak Tanggungan untuk sementara waktu tidak dapat lagi melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tersebut hingga perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur (bank) adalah melakukan gugatan perdata (melalui jalur litigasi) terhadap putusan pengadilan yang telah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.⁵⁸

Upaya hukum lain adalah mengajukan gugatan perdata terhadap debitur pemberi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata dimana pasal tersebut menyebutkan bahwa, “Semua kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan

⁵⁷ Mardianto Rustandi, *Gugatan Pihak Ketiga Terhadap Penyitaan Objek Hak Tanggungan Milik Debitur yang Terkait Kasus Korupsi*, Media Ilmu, Surabaya, 2009, halaman 58.

⁵⁸ Muhammad Nurmadi, *Kedudukan Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2008, halaman 47.

perseorangan.” Pasal 1131 KUHPerdara tersebut di atas mengisyaratkan tentang jaminan umum bagi kreditur terhadap hutang dari debitur. Dengan tidak dapat dieksekusinya objek jaminan Hak Tanggungan yang telah diperjanjikan karena status hukum objek jaminan Hak Tanggungan tersebut telah disita oleh negara sehingga telah beralih kepemilikan dari pemberi Hak Tanggungan kepada negara karena objek jaminan Hak Tanggungan tersebut terkait dengan perbuatan tindak pidana korupsi dalam memperolehnya. Oleh karena itu, kreditur/bank sebagai penerima Hak Tanggungan yang berstatus sebagai kreditur preference tidak dapat lagi melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut untuk sementara waktu dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Oleh karena itu upaya hukum kepada debitur pemberi Hak Tanggungan yang dapat dilakukannya oleh kreditur/bank adalah dengan mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lainnya milik debitur agar dapat dilakukan penyitaan oleh pengadilan untuk mengambil pelunasan dari piutang kreditur.⁵⁹

Beralihnya kepemilikan objek Hak Tanggungan tersebut maka negara juga berwenang mengambil ganti rugi terhadap kerugian yang dideritanya atas perbuatan debitur yang telah merugikan keuangan negara dengan melakukan tindak pidana korupsi dan mengalihkannya dengan melakukan pembelian terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut dengan menggunakan uang negara. Oleh karena itu, negara memiliki kewenangan dengan terjadinya kepemilikan objek Hak Tanggungan tersebut untuk melakukan lelang yang diatur di dalam Pasal 12 Pasal 11 Peraturan Menteri Kehakiman

⁵⁹ Gatot Supramono, Kredit Perbankan, Masalah dan Pemecahannya Suatu Tinjauan Yuridis, Djambatan, Jakarta, 2008, halaman 29.

Nomor M.05-UM.01.06/1983 yang berbunyi, “Apabila berdasar perintah atau penetapan instansi yang bertanggung jawab secara yuridis atas benda sitaan hendak menjual lelang benda tersebut maupun atas dasar putusan pengadilan, petugas Rupbasan melaksanakan pengeluaran benda sitaan tersebut.”

Penjualan lelang terhadap barang sitaan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dilaksanakan menurut ketentuan undang-undang yang berlaku, dan disaksikan oleh petugas Rupbasan. Uang hasil lelang dari objek jaminan Hak Tanggungan yang telah disita oleh negara melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tersebut dimasukkan ke kas Negara untuk dan atas nama jaksa dengan nomor perkara B/270/S.2/Fd/06/2009 sesuai dengan ketentuan Pasal 273 ayat (3) KUHAP yang berbunyi, “Jika putusan pengadilan juga menetapkan bahwa barang bukti dirampas untuk Negara, selain pengecualian sebagaimana tersebut pada Pasal 46, jaksa menguasai benda tersebut kepada kantor lelang Negara dan dalam waktu 3 (tiga) bulan untuk dijual lelang yang hasilnya dimasukkan ke kas negara untuk dan atas nama jaksa.”

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penyitaan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Negara melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap karena debitur pemberi Hak Tanggungan telah melakukan perbuatan tindak pidana korupsi merupakan kerugian bagi pihak ketiga yaitu kreditur / bank yang telah menerima sertipikat Hak Tanggungan dalam perjanjian Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan yang telah diikat melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu debitur pemberi Hak Tanggungan dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan

hukum (*onrechmatigedaads*) terhadap kreditur/bank karena tidak mampu menjamin harta bendanya yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tersebut benar-benar dapat dijadikan jaminan hutang-hutang debitur apabila dikemudian hari debitur tak mampu membayar atau melunasi hutang-hutangnya tersebut. Tanggung jawab debitur atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya terhadap perjanjian jaminan Hak Tanggungan yang tidak dapat dieksekusi oleh kreditur menimbulkan hak kepada kreditur / bank untuk mengajukan gugatan perdata menuntut ganti rugi ke pengadilan dalam hal gugatan *conservatoir beslag* (sita jaminan) atas harta benda milik debitur lainnya diluar objek jaminan Hak Tanggungan tersebut agar kreditur / bank dapat mengambil pelunasan terhadap piutangnya.⁶⁰

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang termuat di dalam UUHT bahwa suatu benda yang telah menjadi objek jaminan dalam pengikatan Hak Tanggungan seharusnya tidak dapat dilakukan penyitaan oleh pengadilan. Oleh karena itu pengadilan wajib menghormati hak-hak kreditur (*droit de preference*) yang telah dimiliki oleh kreditur dengan diperolehnya sertifikat Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu penyitaan objek Hak Tanggungan yang merupakan hak sepenuhnya dari kreditur preference merupakan perbuatan yang bertentangan dengan UUHT yang telah memberikan jaminan sepenuhnya terhadap kreditur preference untuk dapat mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan apabila debitur tidak dapat melunasi hutang-hutangnya.

⁶⁰ Wahyu Muliatno, Analisis Yuridis Penetapan Sita Terhadap Objek Hak Tanggungan, Suluh Ilmu, Surabaya, 2007, halaman 76

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Tindak Pidana Korupsi tidak memuat ketentuan bahwa suatu benda yang telah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan dapat disita oleh Negara melalui pengadilan. Oleh karena itu maka kewenangan pengadilan dalam melakukan penyitaan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut hanya sebatas mengamankan barang bukti bukan untuk mengalihkan hak kepemilikan dari benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Dari segi hukum pidana tindakan debitur yang telah memberikan benda yang diikat dengan jaminan Hak Tanggungan terhadap kreditur sebagai jaminan hutangnya yang ternyata terkait dengan tindak pidana korupsi maka debitur tersebut dapat dituntut berdasarkan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut di sita oleh Negara melalui pengadilan yang mengakibatkan kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu debitur wajib mengganti kerugian atas tindakan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya tersebut.

B. SOLUSI ATAS HAMBATAN LELANG HAK TANGGUNGAN

1. Solusi atas hambatan dari segi perundang-undangan

Pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan dalam pelaksanaannya terdapat hambatan-hambatan diantaranya bahwa perjanjian pemberian kewenangan mengelola barang agunan kepada kreditur harus dibuat dalam suatu akta pemberian hak tanggungan,

baru mulai berlaku jika debitur wanprestasi dan harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini tentunya memakan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit, karena untuk menentukan kapan debitur dinyatakan wanprestasi, kreditur harus terlebih dahulu melakukan penyelamatan kredit melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya, persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum kredit-kredit, dan penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit.⁶¹

Setelah melakukan penyelamatan kredit dan ternyata tidak berhasil baru meminta penetapan pada Ketua Pengadilan Negeri, yang tentunya juga memakan waktu dan biaya, serta berhubungan dengan janji mengelola objek hak Tanggungan tentunya juga memerlukan biaya. Didalam hal hasil eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menutupi seluruh piutang, kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat menutupi kekurangan piutangnya tersebut dengan cara mengajukan pelunasan tagihan kepada Kurator atas kekurangan dari harta pailit sebagai kreditur konkuren. Kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut kemudian berubah kedudukan menjadi kreditur konkuren, yang kemudian harus berbagi secara proporsional atau secara pari passu dengan semua kreditur konkuren lainnya sesuai dengan perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditur konkuren tersebut. Untuk itu, seharusnya ketentuan tentang tata cara

⁶¹ Mariam Darus Badruzaman *Op. Cit*, halaman 15.

eksekusi Hak Tanggungan dalam kepailitan yang berkaitan dengan penangguhan dan pembatasan jangka waktu eksekusi hak tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut seharusnya dicabut.

Pada dasarnya adalah suatu sita umum terhadap harta kekayaan debitur. Maka ketentuan mengenai objek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam harta pailit seharusnya ditinjau kembali. Akan lebih tepat apabila objek Hak Tanggungan tersebut masuk dalam harta pailit, namun pelaksanaan eksekusinya tetap dalam penguasaan kreditur pemegang Hak Tanggungan itu sendiri.⁶²

2. Objek Jaminan Milik Pihak Ketiga

Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi hambatan pada pokok perkaranya adalah jika harga lelang yang terlalu rendah, sehingga perlu disarankan agar kiranya kepada debitur untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan agar mendapatkan harga lebih tinggi.

Penjualan dibawah tangan ini apabila ada kesepakatan antara debitur dan kreditor jika dengan cara tersebut untuk lebih memudahkan dan mempercepat penjualan serta diperolehnya harga yang tinggi yang menguntungkan semua pihak. Dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditor diperjanjikan bahwa kreditor dapat menjual sendiri objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan. Penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan

⁶² *Ibid*, halaman 25.

antara pembeli dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan.

3. Objek Hak Tanggungan Berkaitan Dengan Kasus Tindak Pidana Korupsi

Konflik kepentingan antara kepentingan negara disatu pihak dan kepentingan kreditur/bank selaku pemegang Hak Tanggungan mengakibatkan kepentingan pemegang Hak Tanggungan menjadi terabaikan karena kepentingan negara lebih diutamakan. Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga dalam hal ini adalah kreditur/bank selaku pemegang Hak Tanggungan adalah melakukan gugatan perdata terhadap putusan penyitaan tersebut.⁶³

Namun apabila dalam sidang pemeriksaan di pengadilan majelis hakim berpendapat bahwa objek jaminan Hak Tanggungan yang telah disita sebagai alat bukti di persidangan ternyata tidak terkait dengan tindak pidana korupsi maka objek jaminan Hak Tanggungan tersebut akan dikembalikan kepada terdakwa / pemberi Hak Tanggungan melalui suatu putusan di pengadilan. Pada prinsipnya berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Asas Kepemilikan Suatu Benda yang dikenal istilah *droit de suite* yang menyebutkan bahwa hak kepemilikan suatu benda mengikuti kemanapun benda itu berada. Di samping itu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 juga memberikan kedudukan yang istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai *droit de*

⁶³ M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, halaman 322.

preference (kedudukan yang diutamakan) dari kreditur-kreditur lainnya untuk mengambil pelunasan hutangnya terlebih dahulu apabila debitur wanprestasi dalam pelunasan hutangnya dengan cara melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tersebut.

Demikian pula halnya apabila kreditur pemegang hak tanggungan adalah merupakan bank negara, maka kreditur pemegang hak tanggungan tersebut wajib dilindungi secara hukum karena telah melakukan pengikatan jaminan hak tanggungan dengan itikad baik dengan debitur. Apabila dikemudian hari ternyata objek hak tanggungan yang telah diikat tersebut diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi maka hal tersebut bukan merupakan tanggung jawab kreditur pemegang hak tanggungan namun sepenuhnya menjadi tanggung jawab debitur pemberi hak tanggungan. meskipun dalam tindak pidana korupsi yang telah dilakukan oleh debitur pemberi hak tanggungan telah merugikan keuangan negara, namun benda tidak bergerak milik debitur yang telah diikat dengan jaminan hak tanggungan terhadap kreditur, tidak dapat disita oleh negara, karena objek hak tanggungan tersebut merupakan jaminan hutang debitur kepada kreditur secara penuh dan kewenangan eksekusinya berada di tangan kreditur pemegang hak tanggungan sepenuhnya apabila debitur wanprestasi dalam pelunasan hutangnya.⁶⁴

Negara dalam meletakkan sita terhadap objek jaminan hak tanggungan hanya dapat melakukan sita penyesuaian terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut. Artinya bahwa negara bukan merupakan kreditur *preference* dalam pelunasan piutang debitur, sehingga hak istimewa untuk didahulukan dalam

⁶⁴ M. Yahya Harahap, Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP, Edisi II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, halaman 275

pelunasan piutang debitur pemberi hak tanggungan berada di tangan kreditur pemegang hak tanggungan sebagai kreditur preference. Apabila kreditur preference telah memperoleh pelunasan atas piutangnya, dan masih terdapat sisa dana terhadap hasil lelang atau penjualan dari objek jaminan hak tanggungan tersebut maka barulah negara diberikan kewenangan untuk mengambil pelunasan terhadap kerugian yang dideritanya atas perbuatan pemberi hak tanggungan yang telah melakukan tindak pidana korupsi tersebut.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa sita penyesuaian yang dilakukan oleh negara baru berlaku apabila kreditur preference yang memiliki hak istimewa untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya sudah mengambil pelunasan terhadap piutangnya tersebut, baru kemudian negara dapat mengambil sisa dari hasil penjualan/lelang dari objek hak tanggungan tersebut dalam pelunasan piutangnya. Eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut didasarkan kepada grosse akta pada saat melakukan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Oleh karena itu, meskipun dalam sidang pemeriksaan di pengadilan objek Hak Tanggungan tersebut terkait dengan kasus korupsi, pengadilan tidak berwenang melakukan penyitaan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut. Hal ini didasarkan kepada kekuatan perlindungan hukum yang telah diberikan oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur yang diutamakan untuk melakukan perbuatan hukum sepenuhnya

(eksekusi) terhadap objek Hak Tanggungan tersebut apabila debitur wanprestasi dalam pelunasan hutangnya. Hal ini diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung No. 394K/Pdt/1984 yang menegaskan bahwa barang yang sudah dijadikan barang kredit, jaminan fidusia maupun jaminan Hak Tanggungan tidak dapat dikenakan sita jaminan.

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG ATAS JAMINAN

HAK TANGGUNGAN

Jual beli tanah pada dasarnya adalah bersifat terang dan tunai. Yang dimaksud dengan tunai, salah satunya adalah bahwa hak milik beralih seketika pada saat jual beli tanah dilakukan. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Merujuk pada penjelasan di atas, walaupun harga pembelian tersebut tidak dibayarkan secara penuh, akan tetapi hak milik sudah beralih pada saat perbuatan hukum jual beli tanah tersebut dilakukan. Selanjutnya, kekurangan pembayaran harga jual beli tersebut menjadi hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli, namun tidak membatalkan peralihan hak atas tanah yang telah terjadi pada saat jual beli tersebut.

Selanjutnya, dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), diatur: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Bagian penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut menjelaskan bahwa, “Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang

diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

Merujuk pada uraian di atas, maka tindakan Bank terhadap hasil pelelangan seharusnya hanyalah:

- 1) Mengambil pelunasan piutangnya
- 2) Mengembalikan sisa hasil eksekusi kepada debitur, karena sisa pelelangan tersebut menjadi hak pemberi Hak Tanggungan, yaitu debitur.

Sedangkan mengenai kekurangan pembayaran harga jual beli tanah, menjadi urusan utang piutang antara pihak ketiga tersebut dan debitur. Pihak ketiga tersebut tidak dapat menuntut Bank untuk memberikan pelunasan harga pembayaran, karena tidak ada kewenangan pada Bank untuk memberikan sisa hasil eksekusi objek Hak Tanggungan kepada siapapun kecuali kepada debitur.

A. BERAKHIRNYA PERJANJIAN HAK TANGGUNGAN DENGAN PENETAPAN LELANG

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu,

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain, hal tersebut sesuai dengan penjelasan Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.

Peranan Hak Tanggungan tidak akan lepas dari azas-azas yang mengikat dalam memperjanjikan hak tersebut, yaitu:

1. Azas publisitas yang merupakan syarat mutlak agar Hak Tanggungan tersebut, siapa kreditor pemegangnya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan wajib dipenuhi apa yang disebut syarat publisitas, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, hal tersebut dapat kita lihat pada penjelasan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.⁶⁵
2. Azas spesialisitas yang merupakan penjabaran dari Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dicantumkan hal tertentu secara lengkap yaitu baik mengenai nama, identitas, domisili kreditor dan pemberi Hak Tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau tanggungannya. Juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi obyek Hak Tanggungan.⁶⁶
3. Azas tidak dapat dibagi-bagi yang merupakan penjelasan dari Pasal 2 ayat (1) bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak

⁶⁵ Boedi Harsono. 1999, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta., Halaman 405.

⁶⁶ *Loc.cit.*

Tanggung dan setiap bagian dari padanya, pelunasan sebagian hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, pengecualian dari Pasal ini dimungkinkan dengan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dalam penjelasannya memberikan cirri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*). Dalam hal mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.⁶⁷
- b. Pasal 7 bahwa Hak Tanggungan mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suit*), bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain.⁶⁸
- c. Memenuhi azas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak yang berkepentingan, yaitu hak tersebut dapat dipindahkan dan didaftarkan.
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, seperti dikemukakan dalam penjelasan umum angka 9.⁶⁹

⁶⁷ *Ibid*, hal 402

⁶⁸ *Loc.Cit*

⁶⁹ *Ibid*, hal 441

Serta untuk dapat menjadi obyek Hak Tanggungan harus memenuhi syarat, yaitu:⁷⁰

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi “syarat publisitas” dalam daftar umum.
- c. Memenuhi sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual.
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.

Sehubungan dengan apa yang disyaratkan diatas, ditetapkan obyek Hak Tanggungan dalam Pasal 4, yaitu:⁷¹

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan (Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UUPA)
2. Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
3. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo UU No.16 Tahun 1985).

Berkaitan dengan hal pelunasan hutang yang ditanggung debitor, tidak akan pernah lepas dari peranan Eksekusi, apabila pihak debitor dalam pelaksanaannya cidera janji (wanprestasi) terhadap ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Eksekusi Hak

⁷⁰ *Ibid*, hal 408

⁷¹ *Ibid*, hal 409

Tanggungannya yang diatur dalam Pasal 20 jo. Pasal 6; dan Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan. Ada dua cara dalam melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Parate Eksekusi biasa berdasarkan Pasal 224 HIR, dengan meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Berdasarkan permintaan itu, Ketua Pengadilan Negeri melaksanakan penjualan lelang.
- b. Melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan berjanji bahwa pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan. Pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang / pejabat lelang.

Pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan atas alasan cidera janji tidak digantungkan pada jatuh tempo perjanjian kredit. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak menjelaskan faktor cidera janji, hanya menegaskan cidera janji menjadi dasar bagi pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya menjual obyek hak tanggungan. Hal itu diulangi kembali dalam penjelasan Pasal tersebut yang mengatakan apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, jika dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan klausul demikian.

Penegasan yang sama diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak

menjual obyek hak tanggungan dengan parate eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR atau menjual berdasarkan kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 UUHT apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ada klausul demikian, atau melakukan penjualan dibawah tangan sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Oleh karena Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur mengenai cidera janji, dapat dirujuk Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUHPerdara. Dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, yang dimaksud dengan wanprestasi atau cidera janji adalah lalai memenuhi perjanjian, atau tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan. Lebih spesifik lagi dalam Pasal 1763 KUHPerdara mengatakan tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan.

Sebagai perbandingan, di beberapa negara diatur lebih rinci kapan debitor disebut cidera janji atau default adalah:

- a. Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan pokok pinjaman, dan / atau bunga (interest) yakni tidak membayar bunga paling tidak 2 (dua) bulan.
- b. Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitor, namun meskipun sudah lewat 3 (tiga) bulan, tidak diindahkan.

Eksekusi obyek hak tanggungan atas alasan cidera janji dapat dilaksanakan, meskipun perjanjian kredit belum jatuh tempo. Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberi hak menjual obyek hak tanggungan atas alasan cidera janji. Apabila debitor cidera janji, pemegang hak

tanggungan (kreditor) berhak untuk menjual obyek hak tanggungan, baik berdasarkan Pasal 224 HIR maupun atas dasar kekuasaan sendiri. Makna menjual obyek hak tanggungan atas alasan cidera janji sama artinya dengan melakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan. Selain ketentuan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sesuai Pasal 1267 KUHPerdara juga memberi hak opsi kepada kreditor untuk mengambil tindakan apabila debitur wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak, dengan ketentuan meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitur memenuhi perjanjian, jika hal itu masih bisa dilakukan oleh debitur, atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Maka apabila debitur melakukan cidera janji, eksekusi dapat dilaksanakan meskipun masa perjanjian belum berakhir. Terhadap pelaksanaan eksekusi yang demikian, debitur tidak dapat mengajukan *partij verzet* berdasarkan Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBG. Penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan tersebut merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:⁷²

- a. Dalam APHT harus dimuat janji bahwa apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual

⁷² Saulina Sari Pulungan, SH., Wawancara dengan Notaris Kabupaten Deli Serdang, Lubuk Pakam, Kamis, 12 Januari 2016.

obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang hak tanggungan pertama.
- c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang pada KPKNL.
- d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
- e. Tidak diperlukan persetujuan debitor untuk melaksanakan lelang.
- f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Penjual.
- g. Pelaksanaan lelang dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pralelang.

Sebelum melaksanakan penjualan lelang, Kantor Lelang akan meneliti keabsahan dari dokumen atau lampiran yang diajukan, setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen atau lampiran tersebut maka lelang atas obyek Hak Tanggungan tersebut dapat dilaksanakan, adapun dokumen-dokumen persyaratan lelangnya menurut ketentuan Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-02 / PL / 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, antara lain terdiri dari :

- a. Salinan / fotokopi Perjanjian Kredit;
- b. Salinan / fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan;
- c. Salinan / fotokopi Perincian Hutang / jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- d. Salinan / fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- e. Asli / fotokopi bukti kepemilikan hak; dan

- f. Salinan / foto kopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

Apabila dalam APHT tidak dimuat janji sebagaimana pada Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, atau adanya kendala / gugatan dari debitor / pihak ketiga, maka penjualan obyek Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan title eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan secara lelang memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan, dan pelaksanaan lelang harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:⁷³

- a. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri;
- b. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang kantor lelang Negara;
- c. Pengumuman lelang mengikuti tatacara pengumuman lelang eksekusi;
- d. Tidak diperlukan persetujuan debitor untuk melaksanakan lelang;
- e. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai;
- f. Pelaksanaan lelang dapat melibatkan balai lelang pada jasa pralelang.

Sedangkan dokumen persyaratan lelangnya menurut ketentuan Pasal 6 angka 2 Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-02 / PL / 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, antara lain terdiri dari:

- b. Salinan / fotokopi Putusan dan / atau Penetapan Pengadilan;

⁷³ *Ibid*

- c. Salinan / fotokopi Putusan Penetapan Aanmaning / teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
- d. Salinan / fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;
- e. Salinan / fotokopi Berita Acara Sita;
- f. Salinan / fotokopi Perincian Hutang / jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi;
- g. Salinan / fotokopi Pemberitahuan Lelang kepada termohon eksekusi; dan Asli dan / atau fotokopi bukti kepemilikan / hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan / hak, atau apabila bukti kepemilikan / hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis / surat keterangan dari penjual bahwa barangbarang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan / hak dengan menyebutkan alasannya.

B. HUBUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG DENGAN PEMILIK HAK TANGGUNGAN

1. Peralihan Hak Karena Penjualan Melalui Lelang

Sebelum pelaksanaan lelang, Kantor Lelang harus meminta keterangan mengenai tanah yang akan dilelang kepada Kantor Pertanahan, dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan SKPT akan diterbitkan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis tanah tersebut, apabila tanah tersebut belum terdaftar maka dalam SKPT dituliskan bahwa tanah tersebut belum terdaftar dan perlu dilakukan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis tanah yang

akan dilelang. Dalam SKPT harus dicantumkan semua catatan sah yang terdapat dalam buku tanah.⁷⁴

Apabila pada buku tanah telah dipasang sita eksekusi, maka harus dimintakan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang tersebut. Pencatatan peralihan hak karena lelang pada buku tanah dan sertipikat pada dasarnya sama dengan pemindahan hak lainnya, yang berbeda hanya pada kolom sebab perubahan. Apabila sertipikat hak atas tanah yang dilelang tidak diserahkan, maka diterbitkan sertipikat pengganti, dan dicatat peralihan hak karena lelang. Kemudian dalam buku tanah yang bersangkutan dicatat tentang adanya sertipikat pengganti tersebut. Mengenai telah diterbitkannya sertipikat pengganti, Kepala Kantor Pertanahan harus mengumumkannya dalam salah satu surat harian.

Penjualan melalui lelang merupakan bagian dari terjadinya peralihan hak melalui proses jual beli antara para pihak. Peralihan hak-hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan pejabat umum, serta risalah lelang tersebut dibuat dalam wilayah kerja pejabat lelang yang bersangkutan. Adapun bentuk dari risalah lelang berdasarkan Pasal 37 *venu reglement* serta penjelasan lebih lanjut mengenai bentuk dari risalah lelang menurut Pasal 53 s.d 64 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40 /PMK.07 /2006 bahwa bentuk risalah lelang terdiri dari :

1. Bagian kepala risalah lelang.
 - a. Hari, tanggal, dan jam pelaksanaan lelang yang ditulis dengan huruf dan angka;
 - b. Nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal atau domisili dari pejabat lelang;

⁷⁴ Saulina Sari Pulungan, SH., Wawancara dengan Notaris Kabupaten Deli Serdang, Lubuk Pakam, Kamis, 12 Januari 2016.

- c. Nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal atau domisili dari penjual;
 - d. Nomor atau tanggal surat permohonan lelang.
 - e. Tempat pelaksanaan lelang;
 - f. Sifat barang yang dilelang dengan alasan barang tersebut dilelang;
 - g. Dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan :
 - 1) Status hak atas tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
 - 2) Surat keterangan tanah dari Kantor Pertanahan;
 - 3) Keterangan lain yang membebani tanah tersebut.
 - h. Cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh penjual; dan
 - i. Syarat-syarat umum lelang.
2. Bagian badan risalah lelang.
- a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;
 - b. Nama barang yang dilelang;
 - c. Nama, pekerjaan, dan alamat pembeli, sebagai pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain.
 - d. Bank kreditor sebagai pembeli untuk orang atau Badan Hukum atau Badan Usaha yang akan ditunjuk namanya (dalam hal bank kreditor sebagai pembeli lelang);
 - e. Harga lelang dengan angka dan huruf dan;
 - f. Daftar barang yang laku terjual atau ditahan menurut nilai, nama, alamat pembeli.
3. Bagian kaki risalah lelang.
- a. Banyaknya barang yang ditawarkan atau dilelang dengan angka dan huruf;

- b. Jumlah nilai barang-barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;
- c. Jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- d. Banyaknya surat-surat yang dilampirkan pada risalah lelang dengan angka dan huruf;
- e. Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantinya) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
- f. Tanda tangan pejabat lelang dan penjual atau kuasa penjual dalam hal lelang barang bergerak; atau
- g. Tanda tangan pejabat lelang, penjual atau kuasa penjual dan pembeli atau kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Adapun beberapa macam Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, yaitu :

1. Minut risalah lelang adalah asli risalah lelang yang bagian badan dan bagian kaki ditulis tangan dan harus disimpan di kantor KPKNL, serta tidak boleh keluar KPKNL kecuali dengan perintah pengadilan.
2. Grosse Risalah Lelang adalah salinan pertama dari Minut Risalah Lelang yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan diberikan atas permintaan penjualan.
3. Salinan risalah lelang adalah salinan keseluruhan dari Minut risalah lelang yang diberikan kepada penjual.
4. Kutipan risalah adalah ekstrak dari minut risalah lelang yang hanya terdiri dari bagian kepala dan kaki serta diberikan kepada superintenden dan kantor pertanahan dalam hal barang tidak bergerak berupa tanah.

5. Petikan risalah lelang adalah salinan dari Minut risalah lelang yang bagian badannya hanya memuat yang bersangkutan dengan pembeli dan diberikan kepada pembeli.

Risalah lelang merupakan bukti adanya peralihan hak dan secara langsung terjadinya suatu perubahan data yuridis terhadap tanah yang dijual melalui pelelangan umum tersebut, sehingga menurut Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan secara otomatis pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan. Jadi jelaslah bahwa pembeli atau pihak yang diberi kuasa atas risalah lelang tersebut wajib mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada.

Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang menurut Pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, bahwa untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak tersebut oleh pembeli atau kuasanya dengan melampirkan :

- 1) Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- 2) Bukti :
 - a. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal Sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan kepala kantor lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya Sertipikat yang dimaksud;
 - b. Surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;

- 3) Bukti identitas pembeli lelang;
- 4) Bukti pelunasan harga pembelian;
- 5) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dalam hal bea tersebut terutang;
- 6) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Menurut Pasal 109 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, bahwa sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) diwajibkan mencantumkan catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus, serta pada ayat (3) Pasal tersebut menjelaskan bahwa berdasarkan kutipan Risalah Lelang dan pernyataan dari kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 (3) catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan dihapus.⁷⁵

2. Proses Pendaftaran Tanah Hasil Penjualan Melalui Lelang

Seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bawah pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak karena lelang tersebut harus diperhatikan masalah hak lain yang melekat pada obyek pendaftaran tersebut. Biasanya tanah yang diperoleh karena hasil lelang terdapat atau melekat hak lain atas tanah tersebut contoh Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitor

⁷⁵ Saulina Sari Pulungan, SH., Wawancara dengan Notaris Kabupaten Deli Serdang, Lubuk Pakam, Kamis, 12 Januari 2016.

kepada kreditor, disini pihak Kantor Pertanahan akan melaksanakan proses peralihan hak karena lelang apabila Hak Tanggungan yang melekat pada obyek pendaftaran tersebut harus sudah dihapuskan atau diroya, menurut Pasal 108 ayat (3) yo Pasal 109 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menjelaskan bahwa dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran tanah peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan standar prosedur operasional pengaturan dan pelayanan pertanahan pendaftaran hak karena proses peralihan hak karena lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, adalah sebagai berikut:⁷⁶

1. Tahap Pertama

Pemohon harus melengkapi syarat-syarat yang diminta oleh Kantor Pertanahan, sebagai tindak lanjut dari proses pendaftaran tanah yang berasal dari lelang, antara lain:

- a. Surat Permohonan;
- b. Kutipan Risalah Lelang;
- c. Sertipikat asli;
- d. Apabila Sertipikat asli tidak diberikan, harus ada keterangan kepala kantor lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertipikat yang dimaksud;
 - 1) Untuk lelang non eksekusi diproses sertipikat pengganti yang hilang, maka dilakukan pengumuman satu kali selama satu bulan di media cetak (prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dilakukan secara terpisah);

⁷⁶ M. Arief Fadillah, SH.,M.Kn. Wawancara dengan Notaris Kabupaten Deli Serdang, Lubuk Pakam, Selasa, 10 Januari 2016.

- 2) Untuk lelang eksekusi diterbitkan sertipikat pengganti dengan nomor yang baru, nomor hak yang lama dimatikan, hal penerbitan Sertipikat tersebut diumumkan di media massa dengan biaya pemohon;
- e. Identitas diri pemenang lelang dan atau kuasanya (foto copy);
 - 1) Perorangan: KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
 - 2) Badan Hukum : Akta pendirian dan pengesahan badan hukum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - f. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
 - g. Bukti pelunasan harga pembelian;
 - h. Bukti SSB BPHTB;
 - i. Bukti pelunasan SSP PPh final/ catatan hasil lelang
 - j. Sertifikasi Hak Tanggungan (jika dibebani Hak Tanggungan).
 - k. Surat pernyataan kreditor melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang;

2. Tahap Kedua

Petugas Teknis (loket II) akan menerima dokumen permohonan pemindahan hak karena lelang tersebut, dan meneliti kelengkapan dokumen tersebut, apabila diketahui dokumen tersebut belum dilengkapi oleh pemohon maka berkas dokumen tersebut akan dikembalikan kembali kepada pemohon untuk selanjutnya dapat melengkapi dahulu syarat-syarat yang kurang tersebut. Sebaliknya apabila dokumen tersebut dianggap sudah lengkap, selanjutnya Petugas Teknis akan mendata entry permohonan dan membuat nomor berkas permohonan sesuai dengan jenis pekerjaannya berdasarkan daftar biaya pendaftaran tanah, maka Petugas Teknis akan mengeluarkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) secara otomatis sistemakan membuat

nomor STTD dan SPS, yang selanjutnya STTD dan asli SPS tersebut diserahkan kepada pemohon.

Penerimaan dan penelitian dokumen dari Petugas Teknis akan dihasilkan dokumen A yang merupakan dokumen yang berasal dari pihak pemohon dan dokumen B yang dihasilkan dari penelitian yang dilakukan oleh Petugas teknis terhadap dokumen yang diserahkan oleh pemohon, dokumen yang dihasilkan oleh Petugas Teknis ada penambahan kalimat pada permohonan pendaftaran agar mencantumkan bahwa semua berkas yang menjadi lampiran permohonan ini adalah sah dan apabila di kemudian hari dapat dibuktikan itu palsu, pemohon bersedia dituntut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Tahap Ketiga

Setelah asli SPS diberikan kepada pemohon, selanjutnya pemohon dengan membawa asli SPS dan STTD melakukan pembayaran di petugas Bendahara Khusus Penerimaan (BKP) atau (loket III) setelah petugas BKP menerima biaya dari pemohon berdasarkan SPS yang diterima dan petugas BKP akan membubuhkan pembayaran pada daftar isian (Di.305) serta membauat kuitansi (Di.306) yang langsung diserahkan kepada pemohon. Petugas BKP selanjutnya akan menyerahkan salinan Di.306 kembali kepada Petugas Teknis (loket II) yang selanjutnya akan membukukan permohonan pada Di.301.

4. Tahap Keempat

Setelah salinan Di.306 diterima kepada Petugas Teknis dan selanjutnya membukukan permohonan pada Di.301, maka dokumen-dokumen yang ada pada Petugas Teknis akan diserahkan kepada Petugas Pelaksana Pelatihan dan Pembebanan Hak (PPH) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Petugas pelaksana PPH dan PPAT akan melakukan peminjaman Buku Tanah kepada Petugas Arsip, dan setelah dilakukan peminjaman Buku Tanah mengenai tanggal, nama peminjam, nomor Di.301 dan jenis

kegiatan. Buku tanah yang telah dipinjam oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan dikoreksi dan mengecek dokumen lama Sertipikat, akan mempelajari Akta PPAT-nya (Identitas komparan dsb) dan akan menuliskan nama pembeli pada Buku Tanah lama dan mencoret nama penjual (pemilik lama) serta akan membuat konsep Sertipikat (Di.206) dan Buku Tanah (Di. 205) atas nama pemilik baru (mencoret pemilik lama dan menulis dengan pemilik yang baru).

Pada saat pembuatan catatan jual beli melalui lelang secara otomatis sistem akan membuat nomor Di.208 (pada Di.208 ditambahkan satu kolom tanggal penandatanganan dokumen pendaftaran tanah) dan membuat catatan peralihan hak serta membuat daftar nama pemohon (Di. 204). Selanjutnya Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan mencetak peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikat, selanjutnya apabila kelengkapan dokumen peralihan hak tersebut sudah dirasa benar dan lengkap maka petugas pelaksana PPH dan PPAT akan meneruskan dokumen tersebut kepada Kasubsi PPH dan PPAT.

5. Tahap Kelima

Dokumen yang diserahkan oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT kepada Kasubsi PPH dan PPAT akan diteliti, dikoreksi dan memvalidasi dokumen, apabila jika dokumen tersebut dianggap tidak benar atau kurang lengkap maka dokumen tersebut akan diserahkan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki. Apabila catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikasi sudah lengkap dan benar, maka Kasubsi PPH dan PPAT akan membutuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan Sertipikat, serta meneruskan dokumen tersebut kepada Kasi Pengukuran dan Pendaftaran dan Pendaftaran Tanah (Kasi P dan PT).

6. Tahap Keenam

Dokumen yang diserahkan oleh Kasubsi PPH dan PPAT, oleh Kasi P dan PT akan dikoreksi dan memvalidasi kembali dokumen tersebut, jika dokumen tersebut

dianggap tidak benar atau dirasa belum lengkap, maka dokumen tersebut akan dikembalikan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki. Apabila seluruh dokumen sudah dirasa benar dan lengkap, maka Kasi P dan PT akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikasi, serta akan meneruskan dokumen tersebut kepada Kepala Kantor.

7. Tahap Ketujuh

Dokumen yang diserahkan akan dikoreksi dan memvalidasi kembali dokumen tersebut oleh Kepala Kantor, jika dokumen tersebut dianggap tidak benar atau dirasa belum lengkap, maka dokumen tersebut akan dikembalikan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki. Apabila seluruh dokumen sudah dirasa benar dan lengkap, maka Kepala Kantor akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikat, serta akan meneruskan dokumen atau menyerahkan kembali dokumen tersebut kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT.

8. Tahap Kedelapan

Setelah dokumen diterima kembali, maka Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan memberikan stempel pengesahan pada Buku Tanah dan Sertipikat tersebut, dan mengembalikan Buku Tanah kepada Petugas Arsip Buku Tanah, serta menyerahkan dokumen warkah kepada Petugas Arsip Warkah. Petugas Arsip Buku Tanah akan mencatat tanggal pengembalian Buku Tanah dan mengembalikan Buku Tanah ke tempat penyimpanan, serta Petugas Warkah akan melakukan pengarsipan dokumen, setelah proses pensertipikatan selesai distempel kantor, selanjutnya Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan menyerahkan Sertipikat kepada Petugas Penyerah Sertipikat (loket IV)

9. Tahap Kesembilan

Setelah sertipikat diserahkan oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT kepada Petugas Penyerah Sertipikat, maka selanjutnya Petugas Penyerah Sertipikat akan

mencatat nomor dokumen dari Di.208 dan Di.307 pada Buku Tanah (Di.205) dan Sertipikat (Di.206) dan akan membukukan pada Di.301A, tanggal penerimaan Sertipikat oleh pemohon, dengan menyebutkan nomor Di.306, serta mengarsipkan dokumen tersebut di bagian Arsip. Petugas Pelaksana PPH dan PPAT dan akan mengedit dokumen dan mengedit catatan peralihan hak serta mencetak ulang catatan peralihan hak jika dianggap perlu. Setelah semua kelengkapan pengarsipan dan penomoran dokumen dilakukan, maka Sertipikat tersebut langsung.

C. KEPASTIAN HUKUM PEMENANG LELANG ATAS PENGUASAAN OBJEK HAK TANGGUNGAN

Penjelasan Pasal 22 ayat 1 UU No.4 tahun 1996, disebutkan bahwa pencoretan catatan atau Roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan sudah hapus. Hak Tanggungan hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Undang-undang No.4 tahun 1996. Berdasarkan Pasal 18 Undang-undang No.4 tahun 1996, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:⁷⁷

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

⁷⁷ M. Arief Fadillah, SH.,M.Kn. Wawancara dengan Notaris Kabupaten Deli Serdang, Lubuk Pakam, Selasa, 10 Januari 2016.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan merupakan konsekwensi dari sifat aksesoir dari Hak Tanggungan yaitu adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan itu hapus juga. Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditor. Oleh karena itu sudah merupakan kewenangan bagi kreditor untuk menghapuskan Hak Tanggungan yang dimilikinya, keadaan ini berbeda dengan pemberi Hak Tanggungan yang tidak mungkin dapat membebaskan Hak Tanggungan itu.

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri adalah berkaitan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUHT. Menurut ketentuan ini, pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atau atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Hapusnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dapat mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hak atas tanah antara lain dapat hapus karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal ini Hak Tanggungan hapus karena tidak terpenuhinya syarat objektif sah nya perjanjian,

khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya objektif tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari bidang tanah yang dijaminan.⁷⁸

Dalam penjualan dibawah tangan ini apabila ada kesepakatan antara debitor dan kreditor jika dengan cara tersebut untuk lebih memudahkan dan mempercepat penjualan serta diperolehnya harga yang tinggi yang menguntungkan semua pihak. Dalam perjanjian kredit antara debitor dan kreditor diperjanjikan bahwa kreditor dapat menjual sendiri objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan. Dalam hal ini kreditor mengadakan pendekatan kepada debitor untuk mencari sendiri pembeli dengan rundingan harganya dengan pembeli yang bersangkutan asal memenuhi harga minimum yang telah ditentukan kreditor. Dengan janji, bahwa sampai sejumlah tertentu dari hasil penjualan akan diserahkan kepada kreditor sebagai pembayaran / pelunasan, kreditor menjanjikan royas atas objek Hak Tanggungan sehingga pembeli akan mendapatkan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan bebas dari beban Hak Tanggungan.

Kreditor sebelum menerima uang pembayaran sebagai pelunasan tagihannya tidak perlu khawatir akan dilaksanakannya jual-beli antara debitor dengan pihak pembeli, karena Hak Tanggungan yang dipunyai olehnya merupakan hak kebendaan, yang mengikuti tangan siapapun ia berada. Pembeli biasanya tidak membayarkan seluruh uang pembelian kepada debitor tapi menahan sejumlah yang diperjanjikan oleh kreditor dan kemudian menyerahkan

⁷⁸ Saulina Sari Pulungan, SH., Wawancara dengan Notaris Kabupaten Deli Serdang, Lubuk Pakam, Kamis, 12 Januari 2016.

uang tersebut kepadanya. Setelah menerima uang yang dijanjikan, maka kreditor menyerahkan surat royanya kepada pembeli.⁷⁹

Setelah dilelang dimuka umum si pembeli lelang menjadi pemilik baru atas objek Hak Tanggungan tersebut, kemudian si pembeli lelang setelah membayar biaya lelang, uang miskin, serta biaya-biaya lainnya mendapat Risalah Lelang sebagai pengganti roya untuk melakukan coretan catatan beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah debitor sekaligus membalik namakan objek Hak Tanggungan tersebut dari nama debitor atas namanya sendiri.

Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, apabila debitor cidera janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari debitor atau Ketua Pengadilan Negeri setempat, tapi cukup mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang setempat untuk melakukan penjualan secara lelang dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan.

Dari hasil penjualan lelang tersebut setelah dilunasiseluruh hutang-hutang pemegang Hak Tanggungan pertama apabila ada sisanya kepada pemegang Hak Tanggungan yang kedua, jika tidak ada peringkatkedua barulah sisanya diserahkan kepada debitor. Apabila debitor tidak mampu lagi membayar hutangnya, maka kreditor untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan harus

⁷⁹ *Ibid.*

melakukan gugatan kepengadilan, jadi pelaksanaan eksekusi harus dilakukan atas perintah ketua Pengadilan. Dalam proses eksekusi ini ada beberapa hal yang harus dipenuhi yaitu:

- a. *Aanmaning* (peringatan) diatur dalam Pasal 196 HIR / 207 RBG yang menyatakan : Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan kemauannya sendiri maka pihak yang dimenangkan dapat memasukkan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang pada ayat pertama Pasal 206 RBG ayat pertama Pasal 195 HIR untuk menjalankan keputusan itu serta memperingatkan supaya memenuhi keputusan itu dengan tempo yang ditentukan oleh Ketua selama-lamanya 5 hari. Dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri, berupaya agar debitor sebagai tergugat untuk menjalankan isi putusan tersebut dalam jangka waktu 8 hari sejak tanggal putusan. Apabila Debitor lalai melaksanakan putusan Pengadilan dengan sukarela tersebut, maka kreditor dapat mengajukan permohonan, eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri terhadap objek Hak Tanggungan milik debitor. Dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri wajib memanggil debitor untuk diberikan peringatan atas kelalaiannya atas melaksanakan putusan pengadilan. Namun jika masa peringatan telah dilampaui dan debitor tidak juga menjalankan putusan, perintah eksekusi sudah dapat dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri.
- b. Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) Sita eksekusi adalah merupakan kelanjutan dari peringatan yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri

kepada debitor. Dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan yang berisikan perintah untuk menjalankan eksekusi yaitu menyita benda-benda milik debitor yang merupakan objek jaminan hutang yang diikat Hak Tanggungan dan perintah ini ditujukan kepada panitera atau juru sita.

Makna dari sita eksekusi adalah merupakan perampasan harta kekayaan terguga guna menjamin pendanaan pembayaran sejumlah kepada penggugat, artinya seluruh harta kekayaan seorang debitor bertanggung jawab sepenuhnya melunasi pembayaran hutangnya kepada pihak kreditor. Pasal 199 HIR/214 RBg, jelas menyebutkan bahwa sejak pengumuman sita atas objek jaminan tersebut dilakukan untuk debitor tidak boleh melakukan pemindah tanganan dalam bentuk apapun pada pihak lain.

Kreditor dapat meminta agar barang-barang yang menjadi objek jaminan untuk dilelang jika debitor tidak juga memenuhi kewajibannya setelah barang-barang tersebut disita. Pelelangan atas objek jaminan adalah merupakan upaya terakhir yang dilakukan kreditor, baik melalui permohonan kepada pengadilan atau melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian (Pasal 19 ayat 1 UU No.4 tahun 1996). Ketentuan ini diadakan untuk kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang

semula membebaninya jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin. Berkaitan dengan hal ini maka harus disadari bahwa pembelian tersebut harus melalui Kantor Lelang dan jika dibawah tangan maka tidak mungkin dilakukan pembersihan tersebut.⁸⁰

Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian (Pasal 19 ayat 2 UU No.4 tahun 1996). Lebih lanjut disebutkan secara tegas bahwa dalam hal hak yang dibebani Hak Tanggungan telah diLelang dalam rangka pelunasan utang maka surat pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan atas hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 54 PP 24 tahun 1997).

Keputusan Menteri Keuangan No.300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara dalam Pasal 326 menyatakan bahwa,” Penyerah Piutang wajib mengajukan permohonan roya, dalam hal :

- a. Barang jaminan telah dicairkan ; atau
- b. Piutang Negara dinyatakan lunas.

Barang jaminan telah dicairkan artinya sudah dilakukan tindakan dalam rangka penyelesaian hutang. Tindakan ini dapat berupa penjualan melalui lelang, penjualan tidak melalui lelang maupun penebusan barang jaminan dan atau harta

⁸⁰ AP Parlindungan, Komentar Atas UU No.4 tahun 1996, Mandar Maju, Bandung, 1996, Halaman 63

kekayaan lain yang dilakukan dalam rangka penyelesaian hutang. Ketentuan dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 ini sebenarnya juga sejalan dengan ketentuan sebelumnya yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam suratnya nomor 600-3720-D.IV perihal, ” Pelaksanaan Eksekusi di Bidang Pertanahan”, tanggal 2 Desember 1994 yang disampaikan kepada Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi seluruh Indonesia. Berdasarkan ketentuan ini Risalah Lelang berfungsi sebagai surat roya, sehingga tidak diperlukan lagi surat roya tersendiri dari kreditor dalam pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat.

Dalam risalah lelang harus dicantumkan fungsi risalah lelang sebagai surat roya. Ketentuan ini sangat membantu lancarnya eksekusi lelang karena Pembeli lelang tidak dipersulit lagi dalam proses balik nama obyek lelang pada Kantor Pertanahan. Untuk pelaksanaannya, Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) juga mengeluarkan SE-73/PN/1994 tanggal 28 Desember 1994 tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi di Bidang Pertanahan. Surat Edaran ini disampaikan kepada Para Kepala Kanwil BUPLN, Para Kepala KP3N, Para Kepala KLN dan Para Pejabat Lelang Kelas II di seluruh Indonesia.

Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara pemegang Hak Tanggungan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga

pembeliannya, pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang diantara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan yang berlaku (Pasal 19 ayat 3 UU No.4 tahun 1996). Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjabaran di atas, dapat diambil garis besar pelaksanaan roya atas hak tanggungan yaitu;

1. Penjualan di bawah tangan Objek Hak Tanggungan.⁸¹
 - a. Debitur dengan Pihak Ketiga (sebagai Pembeli Hak Tanggungan) sepakat melakukan Jual Beli atas Tanah dengan Objeknya sedang diletakkan hak tanggungan.
 - b. Debitur dengan Pihak Ketiga memberitahukan kepada Kreditur (Bank) atas kesepakatan jual beli objek yang diletakkan hak tanggungan dan mengeluarkan roya (pembebasan) dengan menerima panjar pembayaran atas hutang debitur kepada kreditur dengan perjanjian akan dilunasi setelah dilakukan pelunasan oleh pihak ketiga.

⁸¹ Saulina Sari Pulungan, SH., Wawancara dengan Notaris Kabupaten Deli Serdang, Lubuk Pakam, Kamis, 12 Januari 2016.

- c. Debitur membersihkan Hak Atas tanah yang diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan royalti yang dikeluarkan oleh kreditur.
 - d. Debitur dan kreditur melakukan jual beli hak atas tanah.
 - e. Debitur melakukan pelunasan atas hutang.
 - f. Pihak Ketiga melakukan balik nama atas hak atas tanah.
2. Objek Hak Tanggungan di Lelang
- a. Kreditur sebagai pemegang kuasa meminta lembaga lelang agar melakukan lelang terhadap hak atas tanah yang diletakkan hak tanggungan.
 - b. Dilakukan pengumuman lelang.
 - c. Dilakukan pelalangan.
 - d. Pihak Ketiga selaku pemenang lelang melakukan pelunasan atas lelang dan menerima “irah-irah” risalah lelang, berdasarkan “irah-irah” risalah lelang ini pihak ketiga dapat melakukan balik nama atas objek lelang yang telah menjadi haknya.

Pihak Bank membayar honorarium atas pelaksanaan lelang. Dan mengembalikan kelebihan uang kepada debitur setelah dikurangi segala kewajiban yang harus di bayar oleh debitur.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Pengaturan pelaksanaan penjualan hak tanggungan melalui lelang pada dasarnya terjadi menurut Pasal 6 Hak Tanggungan menyatakan apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
2. Hambatan dalam pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yaitu secara internal dari segi perundang-undangan dan secara eksternal dari segi objek hak tanggungannya adakala kepemilikan objek hak tanggungan adalah milik pihak ketiga ataupun objek hak tanggungan disita Negara karena berkaitan dengan

perkara korupsi. Dalam hal ini perlu adanya prinsip kehati-hatian kreditur akan meletakkan objek hak tanggungan.

3. Perlindungan hukum pemenang lelang atas jaminan hak tanggungan diberikan atas dasar risalah lelang dapat sebagai acuan untuk melakukan balik nama atas objek hak tanggungan yang dilaksanakan lelang serta dengan risalah pemenangan lelang juga dapat dijadikan alas hak untuk melakukan pengosongan terhadap objek hak tanggungan.

B. SARAN

1. Kepada pemerintah perlu adanya dibuat suatu peraturan perundang-undangan tentang yang berhubungan dengan memperbolehkan melakukan penjualan hak atas tanah hanya sebahagian saja sesuai dengan besarnya hutang, adakalanya jaminan merupakan sebidang tanah yang besar dan hutang pinjaman masih dalam jumlah yang kecil.
2. Kepada Bank, perlu adanya klausul pemeriksaan atas asal objek hak tanggungan, apakah milik pihak ketiga atau diindikasikan berasal dari sumber yang tidak baik (hasil korupsi) sehingga menghindarkan bank sebagai kreditur dari keadaan yang tidak diinginkan.
3. Kepada masyarakat, sebagai pemberi hak tanggungan di harapkan jujur dalam meletakkan hak tanggungan, bahwa objek yang menjadi agunan serta memiliki rasa tanggungjawab dan berusaha melaksanakan prestasi sebaik mungkin. Masyarakat sebagai peserta lelang, seharusnya sebelum mengikuti

lelang harus meneliti atas objek hak tanggungan yang akan dilaksanakan lelang.