

TESIS

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI
JAMINAN KEBENDAAN BERDASARKAN SERTIFIKAT
HAK TANGGUNGAN DIKOTA
PEKANBARU**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister
Hukum (M.H)**



OLEH:

NAMA : HISANA AMANI HUSELLIN

NOMOR MAHASISWA :191021097

BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

2021

TESIS

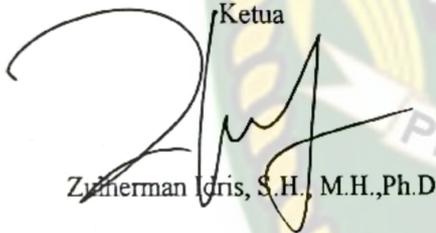
ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI JAMINAN
KEBENDAAN BERDASARKAN SERFITIKAT HAK TANGGUNGAN
DI KOTA PEKANBARU

Nama : Hisana Amani Husellin
Nomor Mahasiswa : 191021097
Bidang Kajian Utama : Hukum Bisnis

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 5 Agustus 2021
Dan Dinyatakan Lulus

TIM PENGUJI

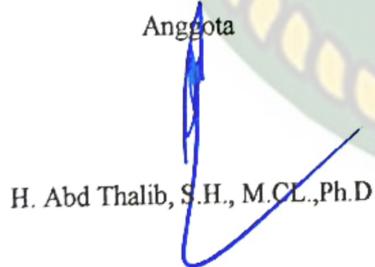
Ketua


Zuherman Idris, S.H., M.H., Ph.D

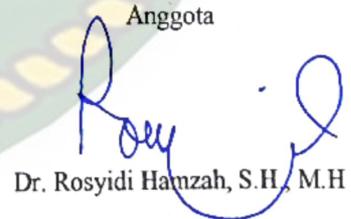
Sekretaris


Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Anggota


H. Abd Thalib, S.H., M.CL., Ph.D

Anggota


Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H

Mengetahui :
Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Riau



Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum

TESIS

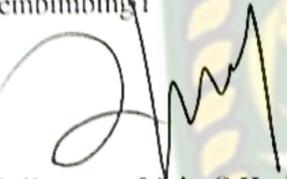
ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI JAMINAN
KEBENDAAN BERDASARKAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN
DI KOTA PEKANBARU

Nama : Hisana Amani Husellin
Nomor Mahasiswa : 191021097
Bidang Kajian Utama : Hukum Bisnis

Telah Dipertahankan Di Setujui Oleh Dosen Pembimbing

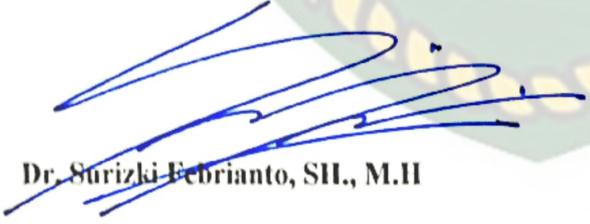
Pembimbing I

Tanggal 14 Juni 2021


Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D

Pembimbing II

Tanggal 27 Mei 2021


Dr. Surizki Febrianto, SH., M.H

Mengetahui :
Ketua Program Studi


Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap:

Nama : Hisana Amani Husellin
 NPM : 151010602
 Program Studi : Hukum Bisnis
 Pembimbing I : Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D
 Pembimbing II : Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H
 Judul Skripsi : Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak tanggungan di Kota Pekanbaru

Tanggal	Berita Acara Bimbingan	PARAF	
		Pembimbing II	Pembimbing I
15-04-2021	<ul style="list-style-type: none"> - Tulisan Pendahuluan huruf besar semua - Pahami tentang perjanjian hutang piutang dan jaminan kebendaan 		
19-04-2021	Pahami tentang conservator beslag, upaya kredit macet, pembedaan hak tanggungan		
23-04-2021	<ul style="list-style-type: none"> - Sesuaikan sistematika penulisan pada buku panduan tesis - Perbaiki dan tambahkan footnote - Lampirkan kuisisioner - Cek Kesesuaian di bab III 		
17-05-2021	<ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki penulisan dan margin - Tambahkan abstrak, daftar isi, daftar tabel, lampirkan - Perbaiki responden 		
25-05-2021	<ul style="list-style-type: none"> - Rafikan Daftar isi - Perbaiki Bab 3 dan bab 4 - Perbaiki dan rumusan masalah cukup 2 aja 		
27-05-2021	- ACC oleh Pembimbing II dan dapat dilanjutkan pada Pembimbing I		

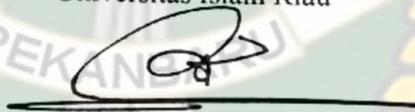
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

31-05-2021	<ul style="list-style-type: none">- Tunjukan semua pertanyaan pada responden terbukti sajian pada Bab III- Setelah itu, maka bukti sajian itu sudah di analisa dengan teori pendapat / perundang-undang		
10-06-2021	<ul style="list-style-type: none">- Perbaiki penulisan pada Bab 4- Perbaiki penulisan kata pengantar- Daftar pustaka harus ada dalam tersendiri		
14-06-2021	<ul style="list-style-type: none">- ACC Pembimbing I dapat di lanjutkan untuk ujian Kompre		

Pekanbaru, 14 Juni 2021

Mengetahui :

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Riau



Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum



PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Jalan KH. Nasution No. 113 Gedung B Pascasarjana Universitas Islam Riau
Marpoyan Damai, Pekanbaru, Riau

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

Nomor: 111/A-UIR/5-PPs/2021

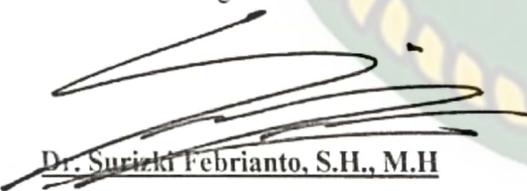
Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : HISANA AMANI HUSELLIN
NPM : 191021097
Program Studi : Ilmu Hukum (Hukum Bisnis)

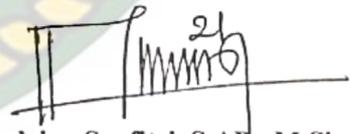
Telah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi *Turnitin* pada tanggal 23 Juni 2021 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

Demikian surat keterangan bebas plagiat ini dibuat sesuai dengan keadaan sebenarnya, untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui
Ketua Prodi. Magister Ilmu Hukum


Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Pekanbaru, 23 Juni 2021
Staf Pemeriksa


Indrian Svafitri, S.AP., M.Si.

Lampiran :

- Turnitin Originality Report
- Arsip *Syafitri_ind05*

ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN
LELANG INSURANSI JAMINAN
KEBENDAAN BERDASARKAN
SURTI IKAI HAK TANGGUNGAN
DINCIA/PLANBARU by Hani Ariani
Hidayati

Esyaon Pevdi, Ilmu Hukum (TESIS)
PASASARJANA UIR

Similarity Index	Similarity by Source	
25%	Internet Sources	25%
	Publications	4%
	Quoted Reports	19%

Processed on 2021/06/23/21 09:34 sources:

URL
ID: 1610895253
Word Count: 18308

1 2% match (Internet from 08-Jun-2021)

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/30446/167011110.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

2 2% match (Internet from 21-Nov-2017)

http://www.undc.ac.id/52160/1/tesis_lengkap_desiana_mulyawardani-12.pdf

3 2% match (Internet from 24-Jul-2020)

<http://repository.uir.ac.id/1679/1/171021071.pdf>

4 1% match (Internet from 08-Jun-2021)

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/27481/177011095.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

5 1% match (Internet from 15-Mar-2021)

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/1002/167011197.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

6 1% match (Internet from 17-Jun-2021)

<https://adoc.pub/akibat-hukum-pelaksanaan-lelang-eksekusi-hak-tanggungan-yang.html>

7 1% match (Internet from 25-Feb-2021)

<https://adoc.pub/skripsi-pembatalan-pelaksanaan-lelang-eksekusi-hak-tanggunga.html>

8 1% match (Internet from 07-May-2019)

<http://scholar.unand.ac.id/35199/2/BAB%20I.pdf>

9 1% match (Internet from 11-Nov-2020)

http://research.unissula.ac.id/file/publikasi/210303040/6223Full_Text_Cover_dan_HAKI_-_Rekonstruksi_parate_eksekusi_hak_tanggungan.pdf

10 1% match (publications)

Genjur Cahyo Setiono, "JAMINAN KEBENDAAN DALAM PROSES PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN (Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud)", *Transparansi Hukum*, 2018

11 1% match (Internet from 07-Mar-2019)

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/1755/1315>

12 1% match (Internet from 17-Oct-2019)

<http://diglib.unila.ac.id/59306/3/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHASAN.pdf>

13 1% match (Internet from 31-Jul-2019)

<https://dspace.ui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8099/SKRIPSI%20Ghani%20Yoga%20Pratama%20%2814410124%29.pdf?isAllowed=y&sequence=1>

14 1% match (Internet from 25-Mar-2019)

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/58026/Chapter%20I.pdf;sequence=4>

15 1% match (Internet from 28-Apr-2021)

SURAT KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

NOMOR : 400/KPTS/PPS-UIR/2020

TENTANG

PENUNJUKAN PEMBIMBING PENULISAN TESIS MAHASISWA
PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM PPS UIR

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

1. Bahwa penulisan tesis merupakan tugas akhir dan salah satu syarat bagi mahasiswa dalam menyelesaikan studinya pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS – UIR
2. Bahwa dalam upaya meningkatkan mutu penulisan dan penyelesaian tesis, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan kepada mahasiswa tersebut.
3. Bahwa nama – nama dosen yang ditetapkan sebagai pembimbing dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan mempunyai kewenangan akademik dalam melakukan pembimbingan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.

1. Undang – Undang Nomor : 12 Tahun 2012 Tentang : Pendidikan Tinggi
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2012 Tentang Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 2009 Tentang Dosen
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 66 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan
5. Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor : 63 Tahun 2009 Tentang Sistem Penjaminan Mutu Pendidikan
6. Peraturan Menteri Pendidikan dan kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 2014 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
8. Peraturan Universitas Islam Riau Nomor : 001 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Akademik Bidang Pendidikan Universitas Islam Riau

MEMUTUSKAN

1. Menunjuk :

No.	Nama	Jabatan Fungsional	Bertugas Sebagai
1.	Dr. Zulherman Idris, S.H., M.H	Lektor Kepala	Pembimbing I
2.	Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H	Lektor	Pembimbing II

Untuk Penulisan Tesis Mahasiswa :

Nama : **HISANA AMAHI HUSELLIN**
N P M : **191021097**
Program Studi / BKU : **Ilmu Hukum / Hukum Bisnis**
Judul Proposal Tesis : **"ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI JAMINAN KEBENDAAN BERDASARKAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DI INDONESIA"**

2. Tugas – tugas pembimbing adalah memberikan bimbingan kepada mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum dalam penulisan tesis.
3. Dalam pelaksanaan bimbingan supaya diperhatikan usul dan saran dari forum seminar proposal dan ketentuan penulisan tesis sesuai dengan Buku Pedoman Program Magister (S2) Ilmu Hukum.
4. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Riau.
5. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

KUTIPAN : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan diindahkan.

DITETAPKAN DI : PEKANBARU
PADA TANGGAL : 29 Juli 2020



Prof. Dr. H. Yusti Munaf, S.H., M.Hum
NIP. 195406081987011002

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Hisana Amani Husellin
NPM : 191021097
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru / 29 Oktober 1996
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Thamrin Komplek Unri No. 36 Pekanbaru
Judul Tesis : Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak tanggungan di Kota Pekanbaru

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Tesis ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti Tesis ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Tesis/karya ilmiah orang lain (pagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Megister Hukum (M.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 14 Juni 2021

Yang menyatakan,


(Hisana Amani Husellin)

ABSTRAK

Dalam pelaksanaan perjanjian pinjam-meminjam uang, maka diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi penyedia dana/kreditor dan penerima pinjaman atau debitur. Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi. Lelang Eksekusi merupakan pejualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan seperti Hipotek, Hak Tanggungan atau Jaminan Fidusia

Masalah pokok dalam penelitian adalah Bagaimanakah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan melalui Proses Lelang dan Apa Sajakah Kendala Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative dan penelitian hukum empiris. Sifat dari penelitian ini merupakan penelitian deskriptif Kualitatif.

Hasil Penelitian Pelaksanaan Lelang eksekusi tersebut Melalui beberapa proses mulai dari Tahap Persiapan Lelang yakni Penjual mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang. selanjutnya meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang. menetapkan jadwal pelaksanaan lelang. pengumuman lelang di surat kabar harian oleh penjual dan Peserta lelang menyeteror uang jaminan lelang.setelah itu tahap kedua yaitu Kegiatan pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang. Dan tahap terakhir yaitu Pasca pelaksanaan lelang Pemenang lelang menyeteror bea lelang ke dalam kas negara.Kantor Lelang menyerahkan barang, dokumen, dan kutipan risalah lelang kepada pemenang lelang tersebu tFactor faktor yang menimbulkan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan adalah Kredit macet dan debitur melakukan wanprestasi. Kemauan debitur untuk membayar hutangnya sangat rendah, Nilai jaminan lebih kecil dari jumlah hutang pokok dan bunga, Usaha nasabah bangkrut, Kredit yang diterima nasabah disalahgunakan kendala lain adalah Pembeli keberatan atas pembelian rumah tersebut kalau nasabah masih menghuni di rumah tersebut dan faktor hukum karena sering digugat ke pengadilan

Kata Kunci :Lelang Eksekusi, Sertifikat Hak Tanggungan

ABSTRACT

In implementing the money lending and borrowing agreement, a legal solution is needed for the existence of a guarantee institution to provide certainty for the repayment of the loan. The existence of a guarantee institution is very necessary because it can provide certainty and legal protection for fund providers / creditors and loan recipients or debtors. In order to find out since when the debtor has been in default, it is necessary to pay attention to whether in those words the grace period for the fulfillment of achievement is determined or not. If during that time the debtor does not comply, the debtor is declared to have been negligent or in default. The Execution Auction is a general sale to implement or execute a court decision or order or a document that is equivalent to a court decision such as a mortgage, mortgage or fiduciary security

The main problem in the research is How is the Implementation of the Auction for the Execution of Goods Guarantee through the Auction Process and What are the Constraints to the Implementation of the Auction for the Execution of Goods Guarantee Based on the Certificate of Mortgage

The research method used in this research is normative legal research empirical legal research. The nature of this research is a descriptive qualitative research.

Research Results of the Excess Auction Implementation Through several processes starting from the Preparation Stage of the Auction, namely the Seller submits a bid to the auction office. then examine the completeness of the tender requirement documents. determine the schedule for the auction. announcement of the auction in the daily newspaper by the seller and the auction participant to deposit the auction guarantee money. After that the second stage is the activity of conducting the auction by the auction official. and the last stage, namely after the auction is held. The auction winner shall deposit the auction fee into the state treasury. The auction office submits the goods, documents and an excerpt of the auction minutes to the auction winner. Factors that give rise to the Auction for the Execution of Collateral Based on Mortgage Certificate are bad credit and the debtor making a wan interpretation. The willingness of the debtor to pay his debts is very low, the collateral value is smaller than the amount of principal and interest, the customer's business is bankrupt, the credit received by the customer is misused. Another obstacle is the buyer objecting to the purchase of the house if the customer still lives in the house and legal factors because he is often sued to court

Keywords: Execution Auction, Mortgage Certificate

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarukatuh

Syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan Karunianya, penulis masih diberikan kekuatan dan keteguhan hati serta kemauan sehingga peneltitan dan penyusunan skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan segala keterbatasan dan usaha yang sungguh-sungguh. Kemudian shalawat dan salam tak lupa penulis sampaikan kepada junjungan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam Zahiliah kepada alam yang penuh dengan ilmu Pengetahuan seperti sekarang ini.

Segala daya upaya dan kesanggupan serta kemampuan yang penulis miliki, pemulis dapat berusaha menyelesaikan penelitian dan penyusunan Tesis ini dengan judul "**Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Di Kota Pekanbaru**".

Adapun maksud dan tujuan penulis melakukan penyusunan tesis ini, adalah untuk dapat menambah ilmu pengetahuan penulis, dan yang lebih penting lagi untuk memperoleh gelar Magister Hukum (S2) di Program Pascasarjana Universitas Islam Riau Pekanbaru.

Selanjutnya penulis menyadari bahwa penelitian dan penyusunan skripsi ini dapat terlaksana dan terselesaikan berkat motivasi.dorongan, baik budi dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu penulis harus menyampaikan rasa ucapan terimakasih yang tulus kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H M.C.L., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan dan menjadi salah satu mahasiswa pada Universitas Islam Riau.
2. Bapak Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H M.Hum, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan pada Program Studi Magister (S2) Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr.Surizki Febrianto S.H M.H. selaku Ketua ProgramMagister (S2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau. yang telah memberikan arahan secara teknis dalam pembuatan tesis yang penulis buat
4. Bapak Zulherman Idris S.H M.H Ph.D. selaku Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu serta penuh kesabaran dalam mengoreksi tulisan penulis untuk memberikan bimbingan,arahan,saran, dan pembahasan dalam penelitian ini.
5. Bapak Dr.Surizki Febrianto S.H M.H.selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu serta penuh kesabaran dalam mengoreksi tulisan penulis untuk memberikan bimbingan,arahan,saran, dan pembahasan dalam penelitian ini
6. Bapak/Ibu dosen dan Staf Pegawai Perpustakaan Program Pascasarjana Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu

dan memberikan kemudahan untuk semua urusan yang tulus dan ikhlas selama penulis mengikuti pendidikan di Program Pascasarjana Universitas Islam Riau

7. Seluruh Staf Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru yang telah memberikan data untuk mendukung penyusunan Tesis ini.
8. Seluruh Staf PT. Bank BTN KC Pekanbaru yang telah memberikan data untuk mendukung penyusunan Tesis ini
9. Kepada kedua orang tua tercinta, ayahanda Ir, Abdul Husin dan ibunda Sri Ellvyarni S.H, serta Adik Satu-satunya Hanifah Putri Husellvi yang selalu mendukung dan memberikan semangat tiada henti dan juga memberikan do'a yang tulus dan ikhlas kepada penulis selama menempuh pendidikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
10. Seluruh Teman teman angkatan XXXIII Program Pascasarjana Magister Hukum Khususnya Kelas A Reguler Hukum Bisnis

Dalam penelitian dan penyusunan tesis ini, penulis menyadari bahwa tulisan ini masih ada kekurangan baik dari segi uraian maupun teknik penulisan, maka oleh sebab dengan hati penulis mohon kritikan, saran, dan segala sesuatu untuk kesempurnaan tesis ini.

Penulis menyampaikan terimakasih kepada semua pihak yang berkesempatan memberikan masukan dan kritikan semoga Allah SWT memberkahinya, aamiin.

Wassalamu'alakum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pekanbaru, 11 Juni 2021

Hisana Amani Husellin

NPM : 191021097



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR ISI

	Hlm
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS	iii
BERITA ACARA PERSETUJUAN TESIS	iv
BERITA ACARA PENGESAHAN HASIL UJIAN TESIS	v
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR SINGKATAN	xv
DAFTAR TABEL	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Masalah Pokok	18
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	18
D. Kerangka Teori	19
E. Konsep Operasional	30
F. Metode Penelitian	31
BAB II TINJAUAN UMUM	36
A. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	36
B. Tinjauan Tentang Lelang	46

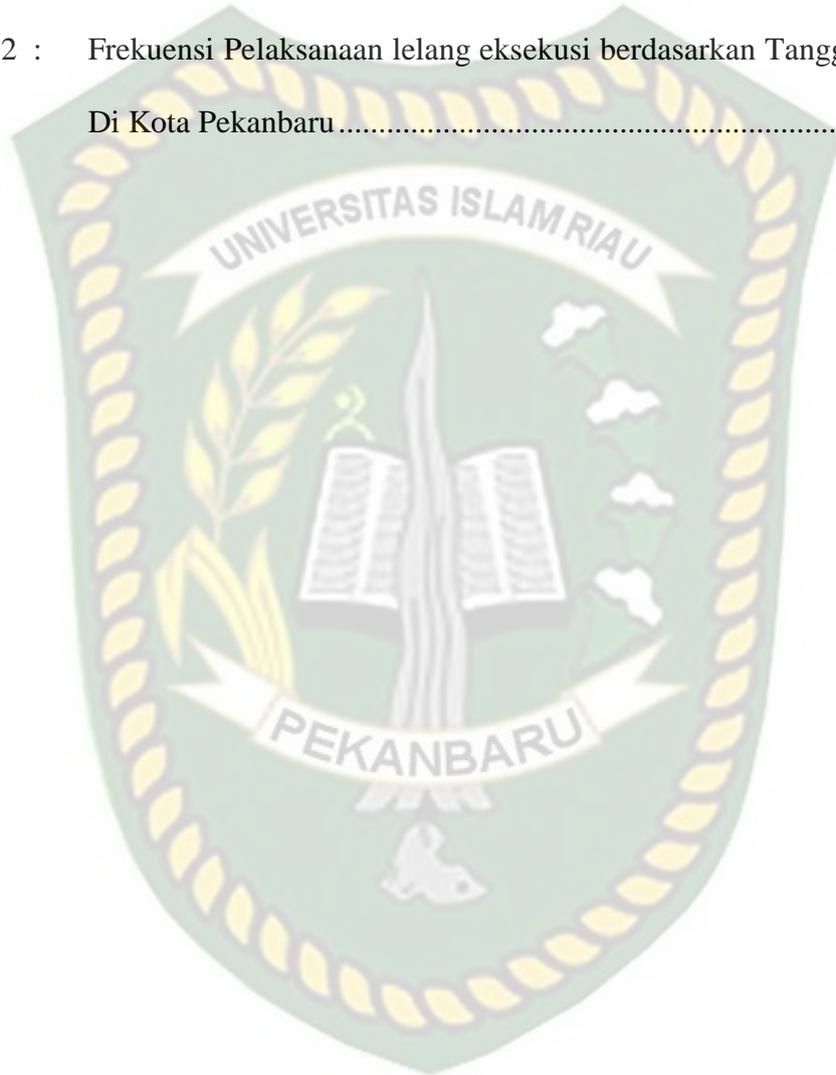
C. Tinjauan Tentang Jaminan Kebendaan.....	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Jaminan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Di Kota Pekanbaru	67
B. Kendala Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Jaminan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan	103
BAB IV PENUTUP	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran	114
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BTN	: Bank Tabungan Negara
DJKN	: Direktorat Jendral Kekayaan Negara
HIR	: <i>Herzien Inland Reglement</i>
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KP2LN	: Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
NPWP	: Nomor Pokok Wajib Pajak
PA	: Pengadilan Agama
PMK	: Peraturan Menteri Keuangan
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PN	: Pengadilan Negeri
PT	: Perseroan Terbatas
PUPN	: Panitia Urusan Piutang Negara
RBG	: <i>Reglement voor de Buitengewesten</i>
SHT	: Sertifikat Hak Tanggungan
SKMHT	: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
UUDRI	: Undang-Undang Dasar Republik Indonesia
UU	: Undang-Undang
UUHT	: Undang-Undang Hak Tanggungan
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
VR	: <i>Vendu Reglement</i>

DAFTAR TABEL

Tabel 1 :	Objek Lelang Eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan Di Kota Pekanbaru	70
Tabel 2 :	Frekuensi Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Tanggungan Di Kota Pekanbaru	81



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai negara berkembang Indonesia tentu mempunyai tujuan yang ingin dicapai. Indonesia adalah satu diantara negara yang berada dalam tahap pembangunan dan berkembang. Dan tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia (UUD RI) Tahun 1945, yang terdapat frasa tujuan Bangsa Indonesia yaitu melindungi segenap bangsa dan tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Pemerintah melakukan Berbagai usaha untuk meningkatkan perekonomian rakyat, salah satunya dengan berkerja sama dengan perbankan.¹

Perbankan (*banking*) pada umumnya merupakan melakukan suatu kegiatan berupa menjual-belian mata uang, surat efek, dan instrumen-instrumen lain yang dapat diperdagangkan. Perbankan pada hakikatnya akan berkaitan dengan kegiatan pembelian, penukaran, penyimpanan, atau penguasaan atau penahanan alat pembayaran, instrumen yang dapat

¹ Nova Wijayanti, *Perlindungan Hukum Bagi Direksi Terhadap Kredit Macet Bank BUMN Berdasarkan Doktrin Business Judgment Rule*, RechtIdee Vol. 14, No. 1 UNAIR, Surabaya. 2019, hlm 2

diperdagangkan, atau benda-benda lainnya yang mempunyai nilai moneter secara langsung sebagai suatu kegiatan yang teratur.²

Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan,

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dana dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Menurut C.S.T Kansil, Bank ialah semua badan usaha yang bertujuan untuk menyediakan jasa-jasanya jika terdapat permintaan atau penawaran akan kredit. Suatu Bank memperoleh kredit dari orang lain, karena ia membayarkan bunga untuk kredit tersebut dan memberikan kredit kepada orang lain dengan memungut bunga yang lebih tinggi dari bunga yang dibayarkannya.³

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan yang disebut juga dengan kredit⁴

Unsur yang paling pokok bagian dalam menerima kredit ialah Kepercayaan, contohnya pegangan berusul sisi bank sebagai pembagi kredit dan konsumen sebagai memperoleh kredit. anutansisi bank

²Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm 1.

³C. S. T Kansil, *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek dalam Hukum Bisnis)* Cetakan IV, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, hlm 206

⁴Muhamad Djumanha, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 180 dikutip dari Gentur Cahyo Setiono, *Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan*, Jurnal Transparansi Hukum Vol 1, No 1, Kediri, 2018 hlm 2

termasuk tidak didapatkan oleh bank secara semata-netra namun timbul berusul terpenuhinya asas yang diberikan bank untuk bakal konsumen(tertagih),pakai terpenuhinya asas yang perkiraan ditetapkan tercantum makasisi bank akan memegang anutan bahwa kredit yang diberikan menjelang tertagih akan pulang bagian dalam jarak masa yang perkiraan ditentukan.⁵

Unsur-unsur kredit terdiri dari :⁶

1. Karena kreditur memiliki keyakinan bahwasannya debitur dapat memenuhi prestasinya sesuai dengan ketentuan ini terjadi namanya kepercayaan.
2. Penentuan batas waktu kapan debitur harus memenuhi prestasinya di sebut tenggang waktu
3. Resiko yang wajib dipertanggungjawabkan oleh kreditur atas pemenuhan prestasi kepada debitur dalam jangka waktu tertentu disebut dengan "*Degree of risk*".
4. Tujuan dalam perjanjian kredit yang mana dapat berupa uang, barang maupun jasa yaitu Prestasi,

Kredit yang diberikan oleh bank yakni pemberian kepercayaan kepada masyarakat satu diantara dalam asas pemberian kredit. Dikarenakan penyerahan kredit mengadakan konstruksi kebijakan perbankan yang dimaksudkan menjelang menyenggau keuntungan, maka bank bagian dalam menyajikan kredit untuk biasa haruslah tepat tepat mengamati talen

⁵Gentur Cahyo Setiono, *Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan*, Jurnal Transparansi Hukum Vol 1, No 1, Kediri, 2018 hlm 2

⁶Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenana Media, Jakarta, 2005, hlm 59

berpunca peserta bilangan. Agar kredit bisa beroperasi pakai hormat bank haruslah mengerjakan analisa menyelap tersangkut anggota talen dan hasrat pelanggan bagian dalam mengganjar pinjaman.

Dalam penerapan kata sepakat pinjam menunggak uang, maka diperlukan penyelesaian hukum hisab adanya peraturan tanggungan agar menyerahkan penetapan hisab pemulangan pinjaman tersebut. Keberadaan peraturan cagar sangat diperlukan karena bisa menyerahkan penetapan, dan sumbangan sifat hisab penyedia dana/kreditur dan peserta pinjaman atau debitor. Jaminan kebendaan memiliki petunjuk-petunjuk kebendaan bagian dalam tembak menyerahkan peruntungan menyalip diatas bahan-bahan tertentudan memiliki kebiasaan menempel dan menilikbenda yang bersangkutan. Sedangkan cagar individual tidak menyerahkan peruntungan menyalip tangkai bahan-bahanterpaku tetapi semata-mata dijamin oleh benda modal seseorang waktu lalu bani yang memelihara pelepasan kesepakatan yang bersangkutan.⁷

Disisi lain, rentang waktu pengembalian pinjaman menimbulkan risiko yang sangat besar, yang mungkinditanggungbankatas pengembalian pinjaman dari debitor. Banyak bank yang berhasil menghimpun dana dari masyarakat tapi kurang diikuti oleh strategi penyaluran dana yang terarah. Dengan kata lain, target penerima kredit kurang dalam hal kepercayaanakan pelunasan kredit. Sehingga menimbulkan kredit bermasalah atau macet.

⁷ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Persada, Jakarta, 2004, hlm 23

Kredit Macet adalah kredit yang tidak lancar dan telah sampai pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh nasabah bersangkutan⁸

Kredit macet dapat terjadi karena banyak hal salah satunya seperti: ⁹

- a) Kesalahan penilaian kredit
- b) Membiayai proyek dari pemilik/terafiliasi;
- c) Membiayai proyek yang direkomendasi oleh kekuatan tertentu;
- d) Dampak makro ekonomi/ *unforecasted variable*;
- e) Kenakalan nasabah.

Apabila suatu kredit sudah berkembang menjadi kredit macet, maka bank tersebut mencari cara supaya bisa menyelamatkan kredit tersebut. Hal ini dapat dilakukan jika menurut evaluasi bank, kegiatan usaha debitor masih dapat diselamatkan atau bahkan dikembangkan¹⁰

Sebagian besar kredit bermasalah tidak muncul secara tiba-tiba. Hal ini disebabkan karena pada dasarnya kasus kredit bermasalah merupakan satu proses yang diibaratkan api dalam sekam. Banyak gejala tidak menguntungkan yang menjurus kepada kasus kredit bermasalah, sebenarnya telah bermunculan jauh sebelum kasus itu sendiri timbul dipermukaan. Bilamana gejala tersebut dapat dideteksi dengan tepat dan ditangani secara profesional sedini mungkin, ada harapan kredit yang bersangkutan dapat diselamatkan.

⁸Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hlm57 dikutip dari <http://repository.uin-suska.ac.id/8333/4/BAB%20III.pdf>

⁹Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, 2000, hlm 121

¹⁰ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1990. hlm. 115 dikutip oleh <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/duniahukum/article/download/1379/1152>

Penyelamatan Kredit Macet adalah suatu langkah penyelesaian Kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditur dan debitur dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit sehingga denganmemperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit itu sendiri¹¹

Upaya Penyelamatan Kredit Macet ada 3 macam yakni :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu penambahan kredit.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas atau seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.
3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu cara *financial institution* bagian dalam rancangan revisi perkreditan terhadap pengutang yang menjalani penurunan kepada menyetujui kewajibannya

Kantor lelang yang berubah namanya menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (disingkat dengan KPKNL), adalah

¹¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm 265-266

lembaga vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara (disingkat dengan DJKN) atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang mempunyai tugas melangsungkan bantuan dibidang lelang. ¹²Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. ¹³

Setiap pelaksanaan lelang, pejabat lelang atau juru lelang merupakan pejabat umum yang merancang akta asli bersumber dengan undang-undang di daerah tempat mereka bertugas, hal ini yang disebut akta risalah lelang. Akta risalah lelang memuat segala hal tentang proses pelaksanaan lelang dari awal hingga akhir, pemegang hak tanggungan bisa terus mohon untuk Kantor Lelang Negara kepada memasarkan dalam pelelangan masyarakat sasaran hak tanggungan yang berhubungan jika segi yang berutang cidera janji. Meskipun sebenarnya, penerapan eksekusi menjelajahi isbat majelis hukum memiliki gaya pedoman pengadilan yang kuat. ketentuan ini yang paling sederhana dan ringkas, oleh karena itu, kreditur tidak wajib menganjurkan permintaan eksekusi untuk Pengadilan, dan menemukan esa diantara kelebihan penerapan lelang eksekusi tanpa menjelajahi usaha isbat pengadilan, di pihak belanja penerapan negosiasi yang murah. Perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok yang disebut Perjanjian Accesoir Contohnya adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian

¹² Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 66

¹³Peraturan Menteri Keuangan RI NOMOR 160/PMK. 06/2013 Tentang Balai Lelang

gadai, tanggungan dan fidusia. Jadi, sifat perjanjian jaminan ialah mengikuti perjanjian pokok

Istilah hukum benda pada dasarnya ialah terjemahan dari istilah Belanda *zakenrecht*. Dalam hukum perdata, hukum benda merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*). Hukum benda adalah keseluruhan aturan normatif hukum yang mengatur tentang hubungan-hubungan hukum antara sesama subjek hukum yang berkenaan dengan benda hak-hak kebendaan.¹⁴

Bunyi Pasal 499 KUH Perdata tentang benda yakni :

“Benda (zaak) adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hak milik. Yang dapat menjadi obyek hak milik dapat berupa barang dan dapat pula berupa hak, seperti hak cipta, hak paten, dan lain – lain”

Jaminan kebendaan di atur oleh Pasal 1131 sampai dengan 1134 KUH Perdata , Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi :

“Semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”¹⁵

Dalam pasal 1132 KUH Perdata yakni :

“Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya, hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan utang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

¹⁴Dominikus Rato, *Hukum Benda dan Harta Kekayaan Adat*, cetakan ke-I, Laksbang Yustitia, Surabaya, 2016, hlm. 2.

¹⁵<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt518f8c34e5c67/apakah-semua-benda-dapat-jadi-jaminan-utang/diakses tanggal 21 Agustus 2020>

Pasal 1133 KUHPerdato yang bunyinya

“Hak untuk didahulukan di antara para kreditur bersumber pada hak istimewa, pada gadai dan pada hipotek. ”

Pasal 1134 KUHPerdato yakni

“Hak istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur yang menyebabkan ia bekedudukan lebih tinggi daripada yang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang itu.”

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian dapat disebabkan dua hal yaitu karena kesalahan debitur baik sengaja maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa. (*Overmacht/Forcemajuer*)¹⁶

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPer yang berbunyi:

“Siberutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. ”

Ganti rugi adalah membayar segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur.¹⁷

Ganti kerugian yakni satu kesatuan pembahasan pada hukum perdata oleh karenanya cocok untuk diartikan terlebih dahulu apakah itu hukum perdata. Hukum Perdata ialah hukum yang mengatur hubungan hukum antar orang yang satu dan individu yang lainnya. Ada beberapa unsur antara lain unsur peraturan hukum. Artinya rangkaian ketentuan

¹⁶Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam PrespektifBW*, Nuasa Aulia, Bandung, 2011, hlm 175

¹⁷<http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/> dikases 16 April 2021 jam 13:20

mengenai ketertiban dan berbentuk tertulis dan tidak tertulis dan mempunyai sanksi yang tegas disebut peraturan hukum. hubungan yang diatur oleh hukum hubungan yang diatur oleh hukum itu adalah hak dan kewajiban orang perorang disebut juga dengan unsur hubungan hukum dan yang terakhir adalah subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, pendukung hak dan kewajiban itu dapat berupa manusia pribadi ataupun badan hukum disebut dengan unsur orang¹⁸

Menurut etimologi Perdata berasal dari bahasa sansekerta yang berarti warga (*burger*) Pribadi (*privat*) sipil (*civil*). hukum perdata berarti peraturan mengenai warga, pribadi, sipil, berkenaan dengan hak dan kewajiban¹⁹

Hukum Perdata adalah ketentuan yang mengatur hak-hak dan kepentingan antara individu-individu dalam masyarakat.

Sedangkan Ganti kerugian dalam wanprestasi ditemukan pada Pasal 1243 KUH Perdata, yang berbunyi: ²⁰

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 1-2. dikutip oleh <https://dspace.uir.ac.id/bitstream/handle/123456789/2407/05.3%20bab%203.pdf?sequence=9&isAllowed=y>

¹⁹ Ishaq, *Pengantar hukum Indonesia (PHI)*, Cetakan Pertama PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 151.

²⁰ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm 12

Berdasarkan Pasal 1313 menyebutkan bahwa ²¹

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”.

Perjanjian adalah peristiwa perjanjian antara seseorang berjanji kepada orang yang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu yang sesuai dengan pendapat Subekti,²²

Pengertian utang piutang dan perjanjian pinjam meminjam mempunyai makna yang sama yaitu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.²³

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi. Debitur perlu diberi peringatan tertulis, yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah lalai atau wanprestasi. Tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, debitur dianggap lalai

²¹ Abdul kadir Muhammad, , Hukum Perdata Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010 hlm 290

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm 1

²³ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm 9

dengan lewatnya tenggang masa yang sudah ditentukan dalam kesepakatan atau keadaan lalai itu terjadi dengan sendirinya²⁴

Lelang Eksekusi merupakan pejualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan seperti Hipotek, Hak Tanggungan atau Jaminan Fidusia. Ketentuan dasar yang terkait pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR/RBG eksekusi diawali dengan sita eksekusi (*executoriale beslag, executury seizure*).sebagaimana demikian, pemasaran itu dilakukan terhadap barang tergugat yang telah diletakkan di bawah penyitaan (*executoriale beslag, legen op, to take seizure*)²⁵

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu,yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. ²⁶

Eksekusi hak tanggungan adalah apabila debitur cidera janji maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dtentukan dalam perundang-undangan dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk

²⁴Frans Wempie Supit Pangemanan, *Implementasi Pasal 1238 KUH Perdata Terhadap Penentuan Debitor yang Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit*, Universitas Sam Ratulangi Lex Et Societatis Vol. VII No. 4,Manado,2019,hlm 121

²⁵M. YahyaHarahap, *Ruang Lingkup Permasalahan EksekusiBidang Perdata*,Sinar Grafika, Jakarta,2005,hlm 116

²⁶Adrian Sutendi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 5

pelunasan utangnya,dengan hak mendahulu (*hak preferen*) dari kreditor-kreditor lainnya.²⁷

Sertifikat Hak Tanggungan kekuatan hukumnya sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*incrah*) dan mempunyai kekuatan Eksekutorial, tujuan dibebankan hak tanggungan terhadap jaminan dari debitur adalah apabila debitur wanprestasi atau cidera janji,maka Pihak Kreditor dalam hal ini Pihak Bank tidak lagi mengajukan gugatan ke Pengadilan,tetapi hanya mengajukan permohonan lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut ke Pengadilan²⁸

Sita jaminan yang diletakkan terhadap harta kekayaan orang yang digugat , yang bertujuan untuk memberi jaminan kepada orang yang menggugat. Harta yang diperkarakan atau harta milik orang yang digugat , tetap ada dan utuh, sehingga sita itu memberi jaminan kepada pihak yang menggugat bahwa kelak kasusnya tidak imajinatif atau tidak hanya satu putusan yang dilaksanakan disebut *Conservatoir beslag*²⁹

Tujuan utama sita jaminan agar pihak yang digugat tidak memindahkan atau membebankan hartanya kepada pihak ketiga. Inilah salah satu tujuan sita jaminan, menjaga keutuhan keberadaan harta

²⁷ Abdul Rasyid Saliman dkk ,*Hukum Bisnis untuk Perusahaan:Teori dan Contoh Kasus*,Kencana,Jakarta,2008,hlm 35

²⁸ I Putu Indra Prastika danI Made Pasek Diantha, *Tinjauan Tentang Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Apabila Ada Perlawanan dari Debitur Wanprestasi*,Jurnal Unud,Denpasar,Tanpa Tahun,hlm 4

²⁹ M. Yahya Harahap, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan*,Pustaka,Bandung,1990,hlm. 3 dikutip oleh file:///C:/Users/acer/Downloads/SONY_DARSANTO. pdf

sengketa atau harta kekayaan pihak yang digugat selama proses pemeriksaan perkara berlangsung sampai perkara memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Conservator *beslag* diatur dalam Pasal 227 HIR menyatakan :

“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang-barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya. “

Pada Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :³⁰

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

Pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996

“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. ”³¹

Irah-irah adalah kepala putusan berkekuatan eksekutorial dan penggunaannya limitatif hanya pada putusan pengadilan dan dokumen tertentu³²

³⁰Undang-Undang NO4Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

³¹Undang-Undang NO4Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

³²<http://repository.unair.ac.id/65070/1/FH.223.17%20-%20Kus.k%20-%20ABSTRAK.pdf> diakses 2 September 2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ialah keputusan hakim harus memenuhi rasa keadilan kepada masyarakat yang mana hakim harus bertanggung jawab kepada ketuhanan yang maha esa.³³

Sertifikat hak tanggungan mempunyai kelebihan diantara kelebihan itu yakni adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekusi yang memiliki kekuatan hukum tetap. Dalam pemenuhan pemberian hak tanggungan tentunya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat:

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ;*
3. *Suatu hal tertentu ;*
4. *Suatu sebab yang halal ;*

Pelaksanaan lelang turut menunjukkan realisasi yang positif di mana dari target sebesar Rp 5. 005. 766. 667 tercapai Rp 2. 170. 010. 988 dengan tingkat produktivitas lelang sebesar 41,18 %. Capaian bea lelang, dari target Rp 254. 550. 000 telah terealisasi sebesar Rp 93. 160. 405. Data ini menunjukkan bahwa daya laku objek lelang yang cukup tinggi dalam setiap pelaksanaan lelang.³⁴

³³ <http://www.umm.ac.id/en/opini/demi-keadilan-berdasarkan-ketuhanan-yang-maha-esa-sebuah-janji-hakim-pada-sang-pencipta.html> diakses 28 Agustus 2020

³⁴ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekanbaru/baca-berita/20162/Press-Release-Capaian-KPKNL-Pekanbaru.html> diakses tanggal 13 Agustus 2020

Vendu Reglement (VR) merupakan salah satu undang-undang warisan Belanda yang masih berlaku sampai sekarang. VR mengatur mengenai pelaksanaan Lelang (Penjualan di muka umum di hadapan pejabat lelang Negara. Jadi Penjualan lelang sudah termasuk sangat tua di Indonesia dan kini pelaksanaan dan regulasinya berada di bawah DJKN-Kemenkeu.³⁵

Peraturan lelang tercantum seperti warisan belanda sampai masa ini masih berlaku. Perubahan-perubahan taksiran terjadi bagian dalam lelang, dedikasi hukum-ketentuan yang tersimpul dalam pokok yang tercantum dalam pokok kebiasaan lelang perseorangan dan perubahan metode lelang. Semua kebanyakan yang sedang membantu ditandakan oleh perubahan, peran peraturan dalam perbaikan adalah kepada mengamankan bahwa bentuk itu terjadi dengan kebiasaan teratur Lelang diatur dalam *Vendu Reglement Stbl 1908/189*, *Vendu Institut Stbl 1908/190*.³⁶

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi karena itu tujuan dari pada lelang hak atas tanah agar pemenang lelang dapat menguasai dan menggunakan tanah secara sah. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi sejumlah manusia . Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah

³⁵<https://www.nusabali.com/berita/25893/siaran-pers-pekan-peringatan-110-tahun-vendu-reglement> diakses tanggal 16 Agustus 2020

³⁶Muchtar Kusumaatmadja, *Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2010, hlm. 1

lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela³⁷

Dengan dikeluarkannya PMK Nomor 27/PMK. 06/2016 ini akan menjadi dasar dalam pelaksanaan lelang yang lebih *concurrent* dan efektifitas pelayanan lelang kepada stakeholder, dapat meminimalisir kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan lelang selama ini, serta diharapkan lelang yang ada di Indonesia dapat setara dengan pelaksanaan di Negara-negara maju lainnya, sehingga dapat berimplikasi pada peningkatan perekonomian Indonesia Namun kenyataan dalam praktek adakalanya tidak sesuai dengan yang kita bayangkan dan harapkan. Dari analisis penulis, tampaknya pada masa sekarang ada keengganan orang untuk turut serta dalam lelang, untuk menjadi pembeli dalam suatu eksekusi, atau paling tidak orang hanya turut ikut serta, kalo ada harapan untuk memperoleh barang lelang dengan harga murah. Disamping itu, biaya yang harus dikeluarkan untuk pelaksanaan lelang juga tidak murah.³⁸

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis paparkan, maka penulis tertarik melakukan penelitian ini dengan judul “**Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Jaminan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Di Kota Pekanbaru**”

³⁷BoediHarsono, *Hukum AgrariaIndonesiaSejarahPembentukanUndang-UndangPokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Cet. XII, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 516

³⁸J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Buku II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 266

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan melalui Proses Lelang ?
2. Apa Sajakah Kendala Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Guna mengetahui Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan melalui proses lelang
 - b. Guna mengetahui kendala Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan
2. Manfaat Penelitian
 - a. Secara teoritis diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan kajian bagi kalangan hukum Bisnis dalam mengembangkan dan memperluas ilmu pengetahuan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Dan pada penelitian ini di harapkan bermanfaat bagi perkembangan hukum bisnis terutama dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi
 - b. Secara praktis, Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan saran bagi Pejabat Lelang (DJKN/KPKLN) dalam melaksanakan pelelangan eksekusi jaminan kebendaan Guna menambah ilmu pengetahuan penulis dan Serta memberikan sumbangan

pemikiran, masukan dan sumber referensi bagi tenaga pendidik, masyarakat umum dan mahasiswa yang ingin meneliti.

D. Kerangka Teori

Landasan bersumber ajaran atau naungan ajaran bagian dalam bermanfaat atau menetap fakta berasal masalah yang dianalisis. Kerangka ajaran dimaksud adalah ringkasan ajaran atau perkara-perkara pemikiran, ajaran, karangan seumpama tuntunan hormat disetujui atau tidak disetujui ialah Kerangka teori.³⁹

“Kontinuitas peredaransains hukum, selain terserah hadirat metodologi lagak analisis dan imajinatif sosial sangat ditentukan oleh ajaran. Teori konstruktif membentangkan atau menerangkan mengapa petunjuk jelas atau alat terpaku kelahirannya dan tunggal ajaran harus diuji tambah menghadapkannya hadirat kebenaran-kebenaran yang bisa memperlihatkan bantahan.⁴⁰

Teori adalah alur ungkapan teratur dan konsisten tentang petunjuk-petunjuk terpaku yang menangkap semua semua relasi, bagian dalam semua elemen petunjuk yang menjabat auditorium liputan serta fakta dapat diuji. sesuai dengan pendapat Soerjono.⁴¹

Teori kepastian hukum dipadukan dengan teori perlindungan hukum serta dengan teori hak tanggungan yang akan dijadikan bahan untuk analisis dalam penelitian tesis ini:

³⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, 2010, hal. 6

⁴⁰ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Majur, Bandung, 2014, hal. 80

⁴¹ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm. 121

1. Teori kepastian hukum

Dari definisi tentang hukum yakni aturan yang sifatnya memaksa dan harus dipatuhi oleh semua manusia yang ada didalam lingkungan negara hukum tersebut apabila dilanggar maka mendapatkan sanksi yang sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan serta memberikan kepastian tentang hukum untuk semua orang yang ada di teritorial hukum tersebut. Sebutan dari kepastian hukum dapat dijumpai dalam paham cita hukum (*idee des recht*) merupakan satu kesatuan dan tidak boleh dipisahkan maka, ketiganya wajib adapada tiapaturan hukum tersebut.

Cita hukum ada 3 aspek yang harus secara wajar yaitu: ⁴²

1. Kepastian Hukum (*rechtssigkeiti*),
2. Kemanfaatan (*zweekmasigkeiti*), dan
3. Keadilan (*gerechtigkeiti*).

Sesuai dengan ajaran Gustav Radbruch, adanya tiga pokok dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga disamakan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kegunaan dan kepastian hukum. Masalah ratifikasi kebiasaan bagian dalam ikatan pakai rekayasa kebiasaan, memang arah-arah sekali tidak bisa dilepaskan semenjak gerak laku manusia. Kepastian kebiasaan bukan memata-matai

⁴²Kurnia Warman, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat, Majemuk Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum di Sumatera Barat*, Kerjasama HuMa, Van Vollenhoven Institute, Jakarta, 2010, hlm. 73

prinsip “pencet tombol”(subsumsiotomat), menyeleksi harta yang cukup rumit,yang berlebihan berhubungan pakai unsur di bagian luar kebiasaan itu sendiri.Hukum dipandang serupa produk yang otonom, karena cara tak lain hanyalah himpunan lembaga-lembaga cara, adab-adab cara, dan ketentuan-ketentuan cara. Bagi pengikut ajaran-ajaran ini, semata-mata menjelang mengadakan pengesahan cara.

Adapun pembaharuan yang dilakukan untuk menyesuaikan dengan perkembangan masyarakat Peraturan Pemerintah Departemen Keuangan telah mengeluarkan peraturan pelaksana lelang. Meskipun telah terdapat berbagai peraturan pelaksana,tetapi muatan peraturan dasarnya masih *Vendu Reglement Stbl 1908// 189* dan *Vendu Instructie Stbl 1908/190* masih bagian dari produk hukum Belanda, yang tentunya muatan berdimensi politis tidak berkepribadian nasional dan perlu kesesuaian dari muatan tersebut dengan perkembangan hukum yang hidup di masyarakat, ataukah peraturan tersebut sudah menggariskan pembaharuanperundang-undangan warisan Kolonial Belanda, maka sudah seharusnya hukum lelang mengalami pembaharuan.

Lelang menemukan suatu kebiasaan penjualan barang yang adil, karena dilakukan di depan umum, didahului tambah pikiran pengumuman, dilaksanakan boleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang dan penyusunan makna yang kompetitif kepada menguasai makna tertinggi. dan juga seperti jalan digunakan putaran berbunga penegakan hukum (*Law*

Enforcement). Dengan demikian, pengertian lelang harus memenuhi lima unsur, :⁴³

- a. Suatu bentuk penjualan barang adalah Lelang
- b. Cara penawaran harga secara lisan dan naik-naik atau secara turun-turun dan/atau secara tertutup dan tertulis tanpa memberi prioritas kepada pihak siapapun untuk membeli. Itu ada menentukan harga bersifat bersaing karena cara penawaran harga yang khusus,
- c. Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada para calon peminat lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui nilai restrict dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli.
- d. Karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan. Maka harus memenuhi unsur publisitas,
- e. Bersifat cepat, efisien dan efektif jika dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu

Lelang juga menerima penetapan peraturan, dimana lelang yang tebakan dilaksanakan mengawal adanya pinjaman peraturan jumlah aspek-aspek yang berkepentingan bagian dalam operasi lelang. Pelaksanaan lelang yang demikian tidak memasukkan penetapan lembaga perihal bagian-bagian yang terjadi, karena apa yang terjadi tidak tertera secara spesifik sehingga bisa memunculkan ketidakpastian. Dalam setiap penerapan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang

⁴³Mantayborbir dan Iman Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2004, hlm. 10

mewujudkan sertifikat legal peralihan hak (*acta van transport*) atas beban sekaligus serupa perlengkapan pemberian barang. Tanpa Risalah Lelang, penerapan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang tidak sah. Walaupun peraturan lelang telah berulang kali menempuh transformasi namun kandungan dasarnya tidak izin berasal *Vendu Reglement* Stbl. 1908/189, *Vendu Instructie* Stbl. 1908/190 yang menjadikan wasiat berbunga colonial Belanda sehingga tidak mengagumkan jika terkadang sistem lelang yang dikeluarkan tidak sehaluan tambah sistem perundang-undangan yang lebih tinggi atau seimbang yang diatur oleh petugas terkait. Perubahan-perubahan yang terjadi bagian dalam lelang dilakukan menjelang menuang tambah peredaran biasa khususnya peredaran lelang yang dinamis ditengah biasa, di mana kuasa sangka menghadirkan berbagai sistem manajer lelang bercorak Keputusan Menteri Keuangan bab Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara bab Petunjuk Teknis Lelang.

Pasal 1319 KUHPerdota yang berbunyi:

*“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”.*⁴⁴

Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota yang merumuskan

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

⁴⁴ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 57

Dengan demikian, Lelang sebagai suatu lembaga hukum mempunyai fungsi menciptakan nilai dari suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif, adanya kesepakatan antara adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli tentang barang dan harga..⁴⁵

2. Teori Perlindungan Hukum

Secara sistem bahasa, perlindungan adalah wadah berlandung. Teori perlindungan hukum menjadikan prinsip yang menyimak dan membahas mengenai wujud atau bentuk atau sasaran perlindungan, materi hukum yang dilindungi tempuh korban sandaran yang diberikan oleh kebiasaan untuk pokoknya.

Istilah ideologi perlindungan kebiasaan berpangkal dari bahasa Inggris, yaitu Legal Protection Theory, sedangkan bagian dalam bahasa Belanda disebut pakai *Theorie van de Wettelijke Bescherming*, dan bagian dalam bahasa Jerman disebut tambah *Theorie der Rechtliche Schutz*. Teori sandaran kebiasaan mewujudkan kekeliruan esa ideologi yang sangat penting menjelang dikaji, karena primer ulasan ideologi ini ambang sandaran kebiasaan yang diberikan untuk sipil. Masyarakat yang korban pada ideologi ini, yaitu sipil yang berpusat ambang status yang lemah, ketakziman secara ekonomis maupun lemah berasal penjuru kebiasaan.

Menurut filsafat hukum alam mengatakan bahwa cara itu semenjak mulai sejak Sang Pencipta yang bersemangat biasa dan abadi, tempuh cara

⁴⁵*Ibid*, hlm. 96

dan kultur tidak boleh dipisahkan. Para pengkuthaluan ini meninjau bahwa cara dan kultur adalah pantulan dan lembaga secara mengakar dan eksternal mulai sejak kegiatan orang yang diwujudkan menjelajahi cara dan kultur sumber sumber mulai sejak munculnya prinsip santunan cara ini semenjak mulai sejak prinsip hukum alam atau ideologi hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (cekel Plato), dan Zeno (pencipta filsafat Stoic) sepaham pakai ideologi Fitzgerald yang dikutip Satjipto Raharjo.⁴⁶

Kepentingan hukum adalah mencampuri hak. fungsiindividu yang mesti diatur dan dilindungi sehingga cara mempunyai tanduk tertinggi menjelang mematok keefektifan individu. Perlindungan hukum kulur berpangkal suatu kaidah cara dan segala pokok cara yang diberikan oleh publik, yang depan dasarnya menakhlikkan persetujuan publik terselip kepada menyusun relasitata kramakisi-kisi peserta-peserta khalayak dan kisi-kisi pribadi tambah supremasi yang dianggap mewakili keefektifan khalayak.

Prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila yang diberikan oleh rakyat Indonesia. Setiap warga berkuasa memperoleh perlindungan berasal hukum. Semua hubungan hukum harus meraih perlindungan berasal hukum yang berlaku. Oleh karena itu,tersedia berlebihan ragam perlindungan

⁴⁶ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, *Citra Aditya Bakti*, Bandung, 2000, hlm. 53

kebiasaan. Sebelum merebut naungan kebiasaan bagian dalam moral yang sebenarnya bagian dalam lapangan kebiasaan, membetot pula kepada menyelidiki sekubit kondisi pengetahuan-pengetahuan yang bisa keluih berasal pelaksanaan sabda naungan kebiasaan, yakni perlindungan hukum bisa berisi naungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh pegawai negeri penggagas hukum dan juga bisa berisi naungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.⁴⁷

Menurut Soetiono, perlindungan hukum adalah tingkah laku atau carakepada memproteksi sipildari tingkah laku semena-mena oleh eksekutif yang tidak sepatat tambah adab-adab kebiasaan,demi menjadikan kesetiaan dan keragaman sehingga memungkinkan individu menjelang menyebrangi martabatnya seumpama individu.⁴⁸ Adapula rancangan kepada melindungi orang tambah menyesuaikan relasinilai-nilai yang bertransformasi bagian dalam laku dan tindakan bagian dalam merencanakan adanya tata tertib bagian dalam percampuran nyawa antar sesama manusia mengadakan perlindungan hukum yang disebutkan oleh Muchsin.⁴⁹

Hubungan antara materi hukum pakai sasaran yang dilindungi oleh hukum yang bisa mengeluarkan adanya nasib baik dan tanggung jawab dari berlawanan pihak. Hak dan tanggung jawab didalam perputan cara

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 38

⁴⁸ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm. 3

⁴⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14

tersimpul harus menggayuh sokongan oleh cara, sehingga kaum publik menghitung kesepakatan dan nyaman bagian dalam melaksanakannya. Arti dari perlindungan cara itu sendiri adalah pemberian penetapan atau tanggungan bahwa seseorang yang mengamalkan nasib baik dan tanggung jawab tebakan dilindungi oleh cara. perpautancara yang terjadi antara konsumen lelang, debitur dan kreditor harus mereka adanya perlindungan carabagian dalam pelaksanaan , bagian dalambidang ini sokongan cara bisa diartikan bahwa perpautan antara kreditor dan debitur tidaklah menurunkan perlindungan hukum yang seharusnya sah oleh pemenang lelang.

3. Teori Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan pengertian hak Tanggungan secara yuridis yaitu:hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan DasarPokok-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. Pengertian hak jaminan yang di kemukakan oleh St. Remy Shahdeini, bahwa Hak Tanggungan memberikan persepsi Hak Tanggungan awal tanah berdampingan peranti-peranti yang berpautan tambah dunia yang selanjutnya di capai Hak Tanggungan. Ini mengartikan nasib baik jaminan adalah Penguasaan awal

Hak Tanggungan yang melekatkan tanduk soal pendesak terbatas menyoroti menanding komoditas Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan. Namun bukan menyoroti dikuasai secara tubuh dan digunakan menyoroti menjualnya jika pengutang wanpretasi dan mengambildari hasilnya nilai atau sepenggal sama imbalan lunas hutang pengutang kepadanya.⁵⁰

Hak Tanggungan diberlakukan berdalil Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, sangka memercayakan menjelang terciptanya perkakas lembaga mengenai Hak Tanggungan yang kelak menyalurkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan pakai Tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan cara tanggungan hipotik dan credietverband yang berhubungan pakai tanah,dinyatakan tidak dipakai lagi. Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan sangat dibutuhkan menjelang menu lisratifikasi lembaga bagian dalam cara tanggungan yang berkaitan dengan tanah,sehingga terselip suatu carajaminan yang kuat dugaan turut wajib pelaksanaan, yang sangat penting kepada membawa tempat keuangan dan perbankan di Indonesia.

⁵⁰Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan, Penerbit Air Langga University Press, Jakarta, 2002,hlm 3

Subjek Hak Tanggungan adalah

- a. Penyerahan hak tanggungan
- b. Penguasa hak tanggungan.

Pemberi hak jaminan adalah orang atau badan lembaga yang memiliki kekuasaan untuk mengerjakan perbuatan lembaga terhadap tujuan hak tanggungan yang bersangkutan. Pada saat hak tanggungan dicatatkan terpendam kekuasaan menjelang mengerjakan perbuatan lembaga terhadap tujuan kepunyaan garansi, cerita kewibawaan untuk mengerjakan ulah lembaga terhadap tujuan kepunyaan tanggungan diharuskan terdapat ambang penyokong hak tanggungan pada saat penyusunan pestaka tanah hak tanggungan, Untuk itu harus dibuktikan kenyataan kekuasaan terkandung dekat saat dicatatkannya hak tanggungan yang bersangkutan.

Objek berasal hak tanggungan bagian dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT mengungkapkan bahwa : “Hak atas jagat yang bisa dibebani oleh hak tanggungan adalah hak milik, hak gun ausaha dan hak guna bangunan.” Hikmah bersumber Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan ialah kepunyaan awal tanah sebagaimana yang dimaksud bagian dalam UUPA. Hak guna bangunan merangkum hak keuntungan

bangunan diatas tanah.negara,diatas tanah eigendom pengelolaan,maupun diatas tanah hak milik.

Pasal 4 ayat (2) UUHT mengucapakan bahwa Hak Pakai awal tanah negeri mematuhi dalil yang beroperasi harus dicatatkan.tempuh sifatnya bisa ganti tangan dan bisa juga dibebani hak tanggungan, beroperasi juga terhadap pembebanan hak jaminan awal Rumah Susun dan Hak Milik permulaan Rumah Susun, tercantum diatur bagian dalam Pasal 27 UUHT.

E. Konsep Operasional

Agar peneliti ini dapat memberikan arah, maka penulis memberikan beberapa penjelasan dari batasan judul ini, yaitu:

1. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu,dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.⁵¹

2. Jaminan Kebendaan

Jaminan Kebendaan adalah Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu,

⁵¹ Pasal 1 Angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dapat dialihkan.⁵²

3. Sertifikat Hak Tanggungan

Sertifikat hak tanggungan merupakan akta pejabat (*ambtelijkacte*) yang hanya berisi pernyataan pejabat tentang adanya hak tanggungan, jenis hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan dan nama pemegang hak tanggungan tersebut. Sertifikat hak tanggungan hanya berisi pernyataan konstitutif dari pejabat yang menerbitkan akta.⁵³

F. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat normative dan empiris. Disebut penelitian yuridis normatif karena penelitian ini dilakukan terhadap data sekunder meliputi berbagai bahan hukum positif. Disebut juga penelitian yuridis empiris karena penelitian ini didasarkan pada kenyataan yang ada di lapangan dengan dibandingkan dengan peraturan yang berlaku. Dengan demikian, Pada penelitian ini menggabungkan antara peraturan-peraturan yang berlaku dan kenyataan yang ada di lapangan. Penyajian data berpangkal pada penelitian lapangan secara menyeluruh dan juga dengan asas-asas hukum, sistematis hukum dan sinkronisasi hukum dengan jalan menganalisisnya sehingga bisa menjawab permasalahan yang ada. Untuk melakukan penelitian yang lebih baik

⁵²Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm 176

⁵³Esterina Kaligis, *Fungsi PPAT DAN BPN Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan*, Lex Privatum Fakultas Hukum Univeristas Sam Ratulangi Vol. 3 No. 2, Manado, 2015, hlm 94

dan terarah, maka perlu suatu metode penelitian yang berguna dalam menentukan serta mencari data-data yang lebih akurat dan benar, sehingga nantinya dapat menjawab seluruh pokok permasalahan, dalam penelitian metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Dilihat dari jenisnya, maka penelitian ini tergolong pada penelitian hukum normatif yaitu analisis hukum yang dilakukan pakai sifat menginvestigasi bahan referensi atau informasi sekunder segenap lembaga.⁵⁴ Penelitian hukum normatif yang terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum dan taraf sinkronisasi hukum.⁵⁵

Sedangkan sifat penelitian ini berupa deskriptif analitis karena penelitian ini ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada kemudian akan dianalisis menurut ilmu dan teori-teori maupun pendapat dari penelitian kemudian akan disimpulkan.

2. Objek Penelitian

Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan pada KPKNL Pekanbaru dan Bank BTN KC Pekanbaru

⁵⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 13

⁵⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 41

3. Lokasi Penelitian

Penelitian lapangan ini mengambil lokasi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru dan Bank BTN KC Pekanbaru untuk mencari data berupa informasi yang berkaitan dengan masalah penelitian, sehingga diperoleh kejelasan yang objektif.

Dipilihnya KPKNL Pekanbaru dan Bank BTN KC Pekanbaru karena dengan pertimbangan bahwa KPKNL Pekanbaru telah melakukan Lelang Eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan

4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan subjek hukum yang memiliki karakteristik tertentu yang ditetapkan untuk diteliti. Berdasarkan pengertian diatas maka yang menjadi populasi dalam penelitian keseluruhan peserta lelang dan pejabat lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Kota Pekanbaru.

Sampel pada pencari fakta ini dibatasi yang berada di wilayah kerja KPKNL Pekanbaru atau pernah berhubungan langsung dengan KPKNL Pekanbaru khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan pada kurun waktu tahun 2018s/d 2019.

Responden merupakan orang atau instansi yang berkaitan langsung terhadap penelitian ini. Penulis dalam hal ini mewawancarai beberapa responden yang dapat mendukung dalam penelitian ini:

Tabel 1. 1 Populasi dan Sampel

No	Kriteria Populasi	Populasi	Sampel	Presentase
1	Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Pekanbaru	1	1	-
2	<i>Recovery Asset & Sales Bank</i> Tabungan Negara (BTN) KC Pekanbaru	1	1	-
3	Peserta Lelang	50	15	30%
Jumlah		52	17	30%

Sumber: Data Olahan Lapangan, 2020

5. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder, yaitu:

- a. Data primer yaitu data utama yang diperoleh dari peneliti melalui responden dan data ini didapat pada saat melakukan penelitian dengan menggunakan data berupa instrument kuesioner dan wawancara.
- b. Data sekunder yaitu data yang mendukung data primer yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, kamus hukum, serta keterangan keterangan tertulis yang lainnya yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini seperti buku-buku, jurnal, skripsi atau tesis, dan internet.

6. Alat Pengumpul Data

Sebagai alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah

a. Wawancara (interview)

Pengumpulan data dengan bertanya langsung pada narasumber terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan

b. Kuesioner yaitu suatu daftar pertanyaan-pertanyaan yang harus dijawab atau dikerjakan oleh responden atau pihak pemiliki usaha batu bata dan pekerja buruh pabrik yang ingin diselidiki, angket ini bertujuan untuk mengetahui tanggapan responden terhadap pertanyaan yang ingin diajukan.

c. Study kepustakaan/studi dokumen (*document study*) yaitu menghimpun data dengan melakukan peneelahan bahan-bahan hukum primer,sekunder dan tersier berupa dokumen dan peraturan yang terkait dengan Lelang Eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan

7. Analisis Data dan Metode Penarikan Kesimpulan

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan Metode Kualitatif. Metode Analisis Kualitatif yaitu Metode Analisis dengan cara mengumpulkan data yang relevan dan memsistematisasi data yang diperoleh dari penelitian. Hasil dari analisis tersebut selanjutnya disajikan secara deskriptif sehingga menggambarkan permasalahan dan jawabannya.

Dengan demikian dapat diperoleh jawaban mengenai analisis yuridis pelaksanaan dan kendala lelang eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Semua keterangan yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder disusun secara sistematis, diolah, diteliti dan dianalisa secara kualitatif dan diterjemahkan secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif. Penarikan kesimpulan ini berdasarkan metode deduktif adalah penalaran untuk menarik kesimpulan berupa prinsip atau sikap yang berlaku khusus berdasarkan fakta-fakta yang bersifat umum.

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut ketentuan pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang di maksud dengan hak tanggungan adalah :“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hak jaminan yang di bebaskan kepada hak atas tanah sebagai mana dimaksud dengan 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur terhadap krediturkreditur lainnya”⁵⁶

Dari rumusan Pasal 1 butir I UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan) nya berupa Hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomot 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria⁵⁷

⁵⁶Undang-undang no. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁵⁷Kartjni Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Hak & Kekayaan*, Kencana Pprenada Media Group, Jakarta 2006, hlm. 13.

Hak tanggungan seumpama Hak tanggungan atas tanah adalah hak yang terdapat pada kreditur. Hak termasuk memuat kuasa kepada kreditur kepada mempromosikan tanah yang secara eksklusif ditunjuk seperti jaminan dan menjadikan penyeteroran piutangnya. Pelunasan terkandung berpangkal hasil penjualan tujuangaransi jika peminjam cidera janji atau wanprestasi. Hak tanggungan sebagai Hak jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditur. Hak tersebut memberi wewenang kepada kreditur untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya. Pelunasan tersebut dari hasil penjualan objek jaminan jika debitor cidera janji atau wanprestasi.

Hak Tanggungan adalah hak yang menjamin pemegang hak tanggungan untuk mendapat pelunasan hutang yang diambil dari nilai (*waarde*) benda-benda tertentu yang dibebani dengan hak tanggungan dengan cara melalui pelelangan umum atau secara sukarela.⁵⁸

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, yaitu:⁵⁹

- (1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- (2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.

⁵⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju 2004, Bandung, hlm 52.

⁵⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, Alumni, Bandung 1999, hlm. 8. dikutip dari <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/10424>

(3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

(4) Hutang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

(5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dipaparkan bahwa seperti peraturan hak Tanggungan awal tanah yang kuat dugaan Hak Tanggungan memegang tanda-tanda serupa berikut:⁶⁰

a. *Droit de preferent* artinya menyerahkan alamat atau kemudian kepada pemegangnya, yang diatur bagian dalam Pasal 1 poin 1 dan Pasal 20 poin 1. Maksud berpokok kediaman diutamakan atau kemudian adalah bahwa jika cidera janji, pemohon Pemegang Hak Tanggungan berjaya menjual menyeberangi tender masyarakat dunia yang dijadikan tagan memeluk peraturankaidah perundang-undangan yang hidup pakai milik menyusul daripada pemohon-pemohon yang lain.

b. *Droit de suite* artinya Selalu menjelang obyek yang dijaminakan di kaki siapapun obyek itu berada, yang diatur bagian dalam Pasal 7 UUHT. Sifat ini merapatkan salah esa tanggungan terpatok kira keefisienan pengelola Hak Tanggungan

⁶⁰ Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT, FH UNDIP, Semarang 1996, hal 62-64 dikutip dari <http://eprints.undip.ac.id/18018/>

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga bisa mengikat pihak ketiga dan menyerahkan pengesahan hukum untuk pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan keharusan penerapan eksekusi. Bagi peminjam yang cidera makabisa dilakukan lelang obyek yang dijadikan tanggungan yang disebut parate eksekusi, yang diatur bagian dalam Pasal 224 HIR.

Sifat bersumber Hak Tanggungan adalah *accessoir* bersumber kontrak dasar, artinya bahwa kontrak Hak Tanggungan bukan mewujudkan kontrak yang tampil sendiri. Perjanjian dasar perbanyak kontrak Hak Tanggungan adalah kontrak sisa tagihan yang mengeluarkansisa yang bisa dijamin.

3. Objek Hak Tanggungan

Hal-hal yang dapat dijadikan sebagai objek dalam hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yang mnyatakan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:⁶¹

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

⁶¹ Riky Rustam, Hukum Jaminan, UII Press, Yogyakarta, 2017 hlm. 194

e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan

4. Subjek Hak Tanggungan

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pengertian mengenai pemberi hak tanggungan termuat dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan dalil tercantum diatas, bisa ditemukan siapa yang bisa berperan penyumbang Hak Tanggungan dan kondisi kriteria seperti penyumbang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan bisa berupa wargapribadi atau unsur peraturan, seputar memiliki kekuasaan peraturan untuk mengerjakan perilaku peraturan terhadap kepunyaan atas tanah yang akan dijadikan seperti jaminan bagi penyetoran ntunggakan pakai dibebani Hak Tanggungan.⁶²

Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek

⁶²Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Ctk. Ketiga, Edisi 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 381

hak tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian, karena objeknya Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Negara. Sebagai pemberi hak tanggungan bisa debitor pemilik hak atas tanah atau orang lain yang bersedia menjamin pelunasan utang debitor dengan membebaskan tanah miliknya. Bagi mereka yang akan menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan yang ada di Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut di atas harus ada dan masih ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

b. Penerima dan Pemegang Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai penerima dan pemegang hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 9 UUHT yang menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi penerima dan pemegang hak tanggungan, baik orang perorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang⁶³

⁶³*Ibid.* , hlm. 396.

Pernyataan dalam Pasal 9 UUHT terdapat kalimat “yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang” yang secara tidak langsung menegaskan bahwa pemegang hak tanggungan selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditor. Pemegang Hak Tanggungan dalam prakteknya sebagian besar adalah bank sebagai badan hukum, tetapi tidak menutup kemungkinan bagi orang perseorangan untuk memanfaatkan lembaga Hak Tanggungan⁶⁴

Pasal 9 UUHT menyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang. Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan.

4. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalam Bab 21 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berkaitan dengan hipotek dan *credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-

⁶⁴*Ibid.* , hlm. 397.

190. Adalah peraturan perundang-undangan yang menjelaskan tentang pembebanan hak atas tanah ⁶⁵

Munculnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan merupakan perintah dari Pasal 51 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA)

Pasal 51 UUPA menjelaskan :

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang”.

Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria diatur bahwa selama undang-undang Hak Tanggungan belum berlaku, maka Undang-undang hak tanggungan menggunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband*. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun yaitu dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996.

5. Penyerahan dan Pencatatan Hak Tanggungan

Penbebanan hak tanggungan dikerjakan melalui dua tahap, yaitu tahap penyerahan hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Notaris dan

⁶⁵Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

tahap pencatatan hak tanggungan melalui Badan Pertanahan Nasional(BPN).⁶⁶

a. Tahap Penyerahan Hak Tanggungan

Janji untuk pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu merupakan tahap pertama penyerahan hak tanggungan dilakukan. Hal itu tertuang dalam perjanjian kredit perjanjian pokok Janji tersebut dituangkan didalam dibuatnya Akta Penyerahan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) oleh Notaris Penyerahan hak tanggungan tersebut dilakukan dengan sesuai dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 11 UUHT.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan yang berlaku. Dalam kedudukannya sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan APHT, maka akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut merupakan akta otentik. Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, :⁶⁷

b. Tahap Pencatatan Kepada Badan Pertanahan Nasional(BPN)

Ketika Pencatatan Penyerahan hak tanggungan wajib dicatitkan pada Badan Pertanahan Nasional lahirnya hak tanggungan. Artinya Apabilabelum didaftarkan, kisah eigendom tanggungan tertulis belum bisa dikatakan lahir. Hak tanggungan baru mau dekat masa dibukukan babak

⁶⁶Riky Rustam, *Op. Cit.* , hlm. 196.

⁶⁷Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan (Edisi Revisi dengan UUHT)*, Fakultas Hukum Univesitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 66-68.

bagian dalam teks buana di bangsal pertanahan. Oleh karena itu, era lahirnya ramalan cagar menjadikan suatu argumentasi yang penting bilang kreditor untuk menetapkan kedudukannya yang diutamakan berpokok kreditor-kreditor lain.

Sebagai seruan kebenaran adanya eigendom jaminan maka diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SHT). yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Dimana Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat kepala putusan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan jika terjadi peristiwa Wanprestasi, Apabila debitor melakukan ingkar janji, bahwa bersumber pada:

- a. Pemilik Hak Tanggungan untuk memasarkan benda Hak Tanggungan
- b. Titel eksekutorial yang tersedia bagian dalam piagam Hak Tanggungan

B. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian Umum Lelang

Lelang dikenal sejak tahun 1908 dengan dikeluarkannya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stb 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stb 1908 Nomor 190).⁶⁸ Secara etimologi lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut juga *auction*. Beda sebutan dari bahasa Belanda *openbare*

⁶⁸I Made Soewando, *Balai Lelang Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jamina Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005, hlm. 39

verkoopig, openbare veiling, atau openbare verkoping, yang artinya “lelang” atau “penjualan dimuka umum”.⁶⁹

Secara hukum lelang selaku “penjualan dimuka umum” diperlukan pada peraturan lelang tercantum dalam *Vendu Reglement* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189, yang berlaku sejak 1 April 1908. Keputusan Pasal 1 *Vendu Reglement* memberikan penjelasan penjualan dimuka umum adalah Pelelangan atau pemasaran barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu 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.⁷⁰

Menurut Yahya Harahap yang dimaksud dengan penjualan di muka umum atau yang biasanya disebut dengan lelang adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang

⁶⁹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Bandung, 2016, hlm. 239

⁷⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 20-21

berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.⁷¹

Berdasarkan penjelasan lelang tersebut di atas, secara garis besar lelang dapat didefinisikan sebagai berikut:⁷²

- a. Cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan
- b. Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya untuk mengumpulkan peminta/peserta lelang
- c. Dilaksanakan melalui sistem pelelangan harga secara verbal atau catatanyang sifatnyamasuk akal;
- d. Dinyatakan sebagai pemenangjika peserta yang mengajukan penawaran yang paling tinggi.

2, Jenis dan Asas-Asas Lelang

Jenis-jenis lelang tersebut dibedakan berdasarkan sebab barang yang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang, dibedakan antara Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi, antara lain:

- a. Lelang eksekusi

Untuk Menjalankan putusan atau penentuan pengadilan, berka-berkas Lain yang disesuaikan pakai itu,dan/atau menjalankan

⁷¹ M. Yahya Harahap,*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua,Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 115

⁷² Wildan Suyuthi,*Sita Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Tatanusa, Jakarta,2004, hlm. 43-44

hukum dalam perundang-undangan disebut lelang eksekusi. bagian dalam program mendukung penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, dan Lelang Eksekusi Fidusia.

1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Pelayanan lelang yang diserahkan dalam rancangan teknik penyelesaian penyelenggaraan tagihan negeri awal barang jaminan/sitaan kepunyaan penanggung hutang yang tidak melunasi hutangnya untuk negara disebut Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

2). Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Untuk melangsungkan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, terutama dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan oleh pemilik hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan disebut Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA)

3). Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Tindak berlarut-larut penagihan tagihan pajak terhadap negara hormat pajak pokok maupun pajak zona serta benda

kekayaan mesti pajak yang disita oleh juru sita pajak, kelak dilelang, hasilnya digunakan kepada melunasi pajak yang terutang dan disetor dalam brankas negara, sedangkan lebihnya harus dikembalikan menjelang ketentuan pajak. Disebut juga lelang sitaan pajak⁷³

4) Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang kelas I atas arahan putusan pengadilan niaga yang dinyatakan bangkrut, hal ini adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) yang mana debitor tidak mampu melunasi utang-utangnya terhadap kreditor juga disebut lelang eksekusi harta pailit

5) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang terhadap objek fidusia karena debitor cedera janji atau wanprestasi adalah lelang eksekusi jaminan fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, tercantum pada Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

6) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

Lelang barang tak bertuan dimaknai kepada menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam langkah masa yang ditentukan tidak dibayar pengeluaran masuknya dan bisa diadakan

⁷³Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Formal*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, hlm. 138

terhadap material yang dinyatakan tidak dikuasai akan dikuasakan dimilikinegara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai.

b. Lelang Non Eksekusi

1) Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang kepada menjalankan penjualan barang yang oleh pokok perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.tertuang

2) Lelang Sukarela

Lelang atas benda milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarelaialah lelang sukarela

Ada 5 asas-asas lelang yakni asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan(*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

Supaya seluruh masyarakat memahami adanya program Lelang dan memilikigiliran yang serupa kepada mengawasi lelang ketika tidak dilarang oleh undang-undang.maka,setiap penerapan lelang harus didahului tambah urita lelang. Asas intergrasi ini juga kepada menyendat terjadi tindakan perlawanan pelayanan tidak sehat, dan tidak

menyerahkan peluang adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

Makna asas persaingan yakni bagian dalam usaha operasi lelang setiap bani diberikan kemungkinan yang arah-arah menjelang berlomba bagian dalam membujuk penyulingan interpretasi tertinggi atau minimalnya memperoleh dan/atau melampaui pandangan hidup semenjak bawaan yang akan dilelang dan ditetapkan oleh makelar atau sirabawaan. Pada dasarnya pengasih tertinggi mulai sejak bawaan yang akan dilelang dilegalkan oleh Pejabat Lelang arah-arah pelangan lelang.

Sistem pelaksanaan lelang wajib bisa memenuhi rasa keadilan secara wajar pada setiap pihak yang berkepentingan. Asas keadilan ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Terutama pada pelaksanaan lelang eksekusi, pemasar tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

Lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya asas kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan digunakan untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

Menjamin penerapan lelang dilakukan pakaiawal dan ongkos yang relatif murah karena lelang dilakukan depanwadah dan masa yang sangka ditentukan dan konsumen disahkan hadiratwaktu itu jugadisebut juga asas efisiensi.

Lelang yang dijalankan oleh Pejabat Lelang bisa dipertanggungjawabkan muka semua sisi yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pembesar lelang melingkungitata laksana lelang dan pengurusanbiaya lelangdisebut juga asas akuntabilitas

C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kebendaan

1. Pengertian Umum Jaminan Kebendaan

Jaminan mulanya dari sebutan “jamin” yang bermakna “tanggung”, dan jaminan bisa juga didefinisikan sebagai tanggungan.⁷⁴ kata jaminan merupakan terjemahan dari sebutan *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kesanggupan debitor untuk melunasi perutangannya kepada kreditor yang dilaksanakan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas kredit yang diterima debitor terhadap kreditornya.⁷⁵

Pada Pasal 1131 KUHPerdata menegaskan segala harta kekayaan debitor baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis menjadi jaminan ketika orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian suatu

⁷⁴RikyRustam, *HukumJaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 41.

⁷⁵RachmadiUsman, *HukumJaminanKeperdataan*, Ctk. Ketiga, Edisi 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 66

kewajiban bagi debitor untuk memberikan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya, tanpa adanya jaminan yang ditentukan secara khusus.⁷⁶

Hukum jaminan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor sesuai dengan pendapat J. Satrio⁷⁷

Menurut M. Bahsan, hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.⁷⁸

Sedangkan menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, konstruksi hukum yang memberikan fasilitas kredit dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan disebut hukum jaminan. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus disamakan dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.⁷⁹

Hukum jaminan yakni ketentuan hukum dengan mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu dengan suatu

⁷⁶https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/0d8bfe81dafc835317430c772f67a0cb.pdf

⁷⁷J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2007, hlm. 3

⁷⁸M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 3.

⁷⁹Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1980, hlm. 5. dikutip dari <https://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/0816051202-3-BAB%20II%20lisa.pdf>

jaminan, bahwa dalam hukum jaminan tidak semata-mata mengatur perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pihak pemberi hutang saja melainkan juga aturan perlindungan hukum terhadap debitur sebagai pihak penerima hutang atau hukum jaminan bukan saja menyusun hak-hak kreditur yang berkaitan dengan jaminan pelunasan hutang utang tertentu namun samasama mengatur hak kreditur dan hak debitur yang berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu tersebut.⁸⁰

Dan pengertian dari jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi disebut jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan itu bias berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak, bisa dibebankan dengan lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk kebendaan tidak bergerak, bisa juga dibebankan dengan hipotek, hak tanggungan, dan fidusia selaku jaminan utang.⁸¹

2. Dasar hukum dari hukum jaminan

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

“Segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan. ”

⁸⁰ Henry R. Cheeseman, *Business Law*, Pearson Education, Inc, New Jersey, 2004, hlm. 514 dikutip dari https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/0d8bfe81dafc835317430c772f67a0cb.pdf

⁸¹ Dilva Muzdaliva Sawotong, *JAMINAN KEBENDAAN PADAPT. PEGADAIAN TERHADAP BARANG YANG DIGADAIKAN*. Lex Privatum Universitas Sam Ratulangi Vol. II No. 1, Manado, 2014 hlm 40

Ada juga pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama semua orang yang mengutangkan padanya pendapatan penjualan benda-bendaitu dibagi-bagi menurut keseimbangan,yaitu menurut besar kecilnya Piutang masing-masing kecuali jika diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.

Dapat disimpulkan dari Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata tersebut, bahwa ada 2 macam bentuk jaminan yaitu:

a). Jaminan Umum

Jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur yang menyangkut semua harta kekayaan debitur ialah arti dari jaminan umum⁸²Dari penjelasan itu bisadipandang bahwa benda jaminan tidak hanya diperuntukkan untuk kreditur tertentu, hasil dari penjualan benda yang menjadi jaminan juga akan dibagi secara seimbang untuk seluruh kreditur sesuai dengan jumlah hutangyang dimiliki oleh debitur.

Berikut ini ciri-ciri dari jaminan umum adalah:

- 1.) Para kreditur memiliki kedudukan yang seimbang, maksudnya tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang bersaing.
- 2.) Ditinjau dari sudut haknya,parakredituryang bersaing mempunyai hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu bersifat perorangan.

⁸²FriedaHusniHasbullah, *HukumKebendaanPerdata,Hak-HakYangMemberikan Jaminan (jilid 2)*, Indo Hill-Co, Jakarta,2005, hlm. 8

3.) Jaminan umum muncul akibat undang-undang, maknanya para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur bersaing secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.

b). Jaminan Khusus

Maksud dari Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi “kecuali diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. kalimat tersebut pada Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat kemungkinan diadakan perjanjian yang menyimpang dari pengaturan jaminan umum. Bentuk jaminan khusus ditentukan secara terbatas dan tegas.

Bahwa Pada Pasal 1133 KUHP Perdata yang bunyinya

“Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotek”.

Alasan utama untuk bisa didahulukan terjadi karena aturan undang-undang yang diperjanjikan antara debitur dan kreditur.

Kreditur menyimpan keistimewaan kepada menyetujui debitur akan cocok-cocok meluluskan kewajibannya menunaikan kelebihan oleh karena itu pendesak sangat bercita-cita tagan bagian dalam suatu permufakatan kelebihan-tagihan maupun permufakatan nilai. Manfaat kira debitur pakai adanya perlengkapan tagan yaitu bisa tiba dikemudahan nilai berpangkal bank dan tidak khawatir bagian dalam meluaskan usahanya. Dapat disimpulkan bahwa jaminan berfungsi sebagai sarana untuk menjamin

pelunasan kredit apabila debitor wanprestasi sebelum pinjaman jatuh tempo.⁸³

Jaminan bukan semata-mata berlaku kepada mengawal penyeteroran sisa peminjambagian dalam pakta skor, juga upasberlakubagian dalam meralisasikan skor menjelang penunggak. dikarenakan bagian dalam merelakanskor oleh bank tidak semata-mata didasarkan tambah adanya petunjuk awal talenta penunggak menjelang pembalasan skor, tetapi juga didasarkan ambang pemberian gadai atau sandar yang bercorak fisik (collateral) seperti sandar tambahan. Pemberian cengkeram atau sandar tercantum dilakukan bagian dalam diagram mengimplementasikan fatwa kesaksamaan bank, sehingga skor yang disalurkan oleh bank bisa dipertanggungjawabkan apabila penunggak wanprestasi. bank bisa tertalah-talah memercayai pembalasan utangnya menyeberangi penunjukan awal jaminan tercantum.

Bisa disimpulkan bahwasannya fungsi jaminan kredit yakni:

- a. Untuk melunasi kembali utangnya pada jadwal yang telah ditentukan dalam perjanjian jipabila debitor wanprestasi. Maka diberikan jaminan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditor untuk mendapat pelunasan dari agunan
- b. Agar debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga perusahaannya dapat dicegah atau minimalnya

⁸³ H. Salim H. S. , *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ctk. Pertama, Edisi 1, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 28

bisa kemungkinan kecil untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri

- c. Supaya tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank maka perlu Pelunasan kembali sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati kepada bank untuk memberikan nasehat kepada debitur untuk memenuhi janji dan kewajibannya,

3. Jenis-jenis Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :

- a. Jaminan kebendaan yang berbentuk harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaanyang diberikan dengan cara pemisah bagian dari harta kekayaan baik dari debitur kepada pihak kreditur,apabila debitur yang bersangkutan cedera janji disebut Jaminan materiil (kebendaan),

Jaminan kebendaan terdiri dari:

- 1). Kebendaan berwujud yang dibagi menjadi:

- a) Benda bergerak contohemas.perak, kendaraan, deposito, stok barang, dan mesin.
- b) Benda tidak bergerak, contoh tanah/bangunan.

- 2). Suatu piutang atau tagihan yang dimiliki oleh debitur terhadap orang atau pihak lain, yang dalam jangka waktu tersebut piutang akan dibayar kepada debitur, yang saat ini telah dialihkan kepada kreditur hak tagihnya ialah Kebendaan tak berwujud seperti hak tagih

Sifat *droit de suite*, dalam definisi hakjaminan kebendaan ini memantau objeknya, walau ditangan siapapun sasaran itu berada, dan hak jaminan ini bisa pula dialihkan untuk pihak lain. Menyerahkan untuk kreditur tingkatan yang lebih baik, kepunyaan jaminan kebendaan juga bisa dipertahankan maupun di tujukan untuk setiap orang, dan memiliki relasi maju pakai produk terhinggakepunyaan debitur..

Sesuatu yang bisa dialihkan dan menyimpan nilai jual (ekonomis), beiringmempunyai nilai atau harga, dan mudah diuangkan apabila debitur wanprestasi menjelang mengerjakan imbalan kewajibannya atau utangnya. Itu Menurut keunikan aslinya terteramakaharta yang bisa dijadikan tanggungan atau obyek jaminan kebendaan.⁸⁴

b. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan memiliki ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului diatas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu,tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.⁸⁵

⁸⁴Retnowulan Sutanto, *Perjanjian Kredit Dan Macam-Macam Jamianan Kredit Dalam Praktek Hukum Di Indonesia*, Kapita Seleкта Hukum Perbankan, Cet. I: Ikatan hakim Indonesia, Jakarta 1995, hlm 15 dikutip oleh <https://core.ac.uk/download/pdf/11717634.pdf>

⁸⁵Hemat Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 23.

4. Unsur-unsur hukum jaminan kebendaan ialah:

a. Adanya ajaran hukum

Kaidah hukum jaminan tertulis yakni kaidah hukum yang terdapat dalam aturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan itu adalah Ajaran hukum dalam bidang jaminan dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis.

b. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Orang atau badan hukum yang menyerahkan material jaminan kepada penerima jaminan. Yang bekerja sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang memerlukan fasilitas kredit disebut juga Pemberi jaminan atau debitur. Penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum. lembaga yang memberikan fasilitas kredit, baik perbankan maupun keuangan nonbank adalah Badan hukum

c. Adanya jaminan

Jaminan materiil ialah jaminan yang berupa hak kebendaan seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan immateriil merupakan jaminan nonkebendaan. Aturan jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan immateriil.

d. Adanya fasilitas kredit

Penyerahan kredit ialah suatu penyerahan uang menurut kepercayaan, makna bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur bisa untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh penyerahan jaminan tujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat menyerahkan kredit kepadanya.

Asas-asas hukum jaminan menurut Mariam Darus Badruzaman yakni :⁸⁶

- a. Asas filosofis adalah asas yang berdasarkan Pancasila, yang merupakan falsafah kita
- b. Asas konstitusional adalah asas yang berdasarkan perundang-undangan berlaku di Indonesia, yaitu UUD RI 1945.
- c. Asas politis adalah asas yang mana kebijakan di dalam penyusunan aturan perundang-undangan didasarkan pada Tap MPR
- d. Dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan yakni Asas operasional (konkret) yang bersifat umum

5. Objek dan asas jaminan kebendaan

Obyek itu dibedakan menjadi 2 macam, yaitu obyek materiil dan obyek forma. Obyek materiil ialah bahan yang dijadikan sasaran

⁸⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Benda-Benda Yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak Tanggungan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 23

dalam penelitiannya . Obyek materiil pada hukum jaminan adalah manusia. Obyek forma hukum jaminan, yaitu sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Jadi obyek forma hukum jaminan adalah bagaimana subyek hukum dapat menanggungkan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Obyek hukum jaminan adalah sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Proses penanggungan jaminan merupakan yaitu menyangkut prosedur dan syarat di dalam penanggungan jaminan.

Ada 5 asas penting dalam hukum jaminan yaitu

- a. Asas *Publicitet* adalah hak tanggungan dicatatkan di kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten/kota. semua hak, baik hak fidusia, hak tanggungan dan hipotek supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.
- b. Hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek dibebankan atas percel atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu juga disebut Asas *Specialitet*,
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi adalah asas dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian
- d. Asas *inbezittstelling* adalah Barang jaminan (gadai) harus ada pada penerima gadai.

- e. Tanah negara maupun tanah hak milik, Dimana bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini bisa dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai disebut dengan asas horizontal
5. Ciri-ciri dari jaminan kebendaan yakni :
- a. Hak absolut atas suatu barang tersebut.
 - b. Kreditur memiliki hubungan langsung dengan benda tertentu debitor.
 - c. Bisa dipertahankan terhadap paksaan oleh siapapun.
 - d. Selalu mengikuti benda di tangan siapapun benda itu dimana pun berada (*droit de suite/Zakaaksqevolg*).
 - e. hak kebendaan lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian mengandung asas prioritas(*droitde prefernce*).
 - f. Dapatdiperalihkan secara hipotik bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*)

1. Sifat Perjanjian Jaminan

Pada alurnya perjanjian kebendaan ada 2 macam,yaitu perjanjian *acesoir* dan perjanjian pokok. Jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok disebut perjanjian jaminan. Perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga disebutkan perjanjian tambahan ialah perjanjian

asesoir(*accessoir*) Perjanjian jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi bergantung pada perjanjian pokoknya

Perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank disebut perjanjian pokok bahwasanya perjanjian pokok adalah perjanjian yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welke zelftanding een redden van bestaanrecht*) sesuai dengan pendapat Rutten⁸⁷

Karena merupakan bentuk perjanjian tambahan telah tercantum pada perjanjian jaminan memiliki kedudukan dan akibat hukum :⁸⁸

- a. Keadaannya tergantung pada keberadaan perjanjian pokok
- b. Berakhirnya suatu perjanjian tergantung pada perjanjian pokok
- c. Apabila perjanjian pokok batal maka perjanjian jaminan ikut batal demi hukum
- d. Perjanjian jaminan juga ikut beralih juga perjanjian jaminan jika perjanjian pokok beralih ;
- e. Perjanjian jaminan juga ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus dan perjanjian pokok beralih karena cessi, subrograsi,

Perjanjian jaminan kebendaan yakni pemisahan suatu bagian harta kekayaan debitur berupa jaminan kebendaan sebagai jaminan atas pelunasan/pembayaran kewajiban dari debitur terhadap kreditur sesuai dengan pendapat Subekti Perjanjian jaminan seperti yang telah dijelaskan

⁸⁷ Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm 114

⁸⁸ Sri Soedewi Masjuchun, Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan, Liberty, Yogyakarta, 1998 hlm 143 dikutip oleh <https://core.ac.uk/download/pdf/235152271.pdf>

sebelumnya merupakan bentuk perjanjian tambahan yang keadaan mengikuti perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit,”⁸⁹



Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

⁸⁹ Subkti, *Jaminan-jaminan Untuk pemberian Kredit, Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hlm 27 dikutip oleh <https://core.ac.uk/download/pdf/235152271.pdf>

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Jaminan melalui Proses Lelang

Salah satu upaya dari pemenuhan kewajiban dari debitur atau pemberi hak tanggungan kepada kreditur atau pemegang hak tanggungan adalah lelang eksekusi hak tanggungan. Lelang eksekusi ini dilakukan karena debitur melakukan wanprestasi pada kreditur, sehingga kreditur dengan terpaksa melakukan eksekusi agar hak nya terpenuhi. Lelang eksekusi Hak Tanggungan ini dilakukan dengan bantuan dari Kantor Lelang Negara maupun swasta⁹⁰

Prosedur lelang hak tanggungan harus melalui eksekusi lelang hak tanggungan terlebih dahulu sebelum dilakukan pelelangan umum. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan:

“Selama belum ada peraturan perundangundangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

⁹⁰Amanda Happy Diana dkk, *UPAYA PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET (DALAM PUTUSAN NOMOR 113/PDT. G/2014/PN. SMG)* DIPONEGORO LAW JOURNAL Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vol 6, No 1, Semarang, 2017, hlm 10

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa selama belum ada aturan perundang-undangan yang menunjukkan secara khusus prosedur eksekusi hak tanggungan, maka hukum formil yang dipergunakan untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan adalah ketentuan mengenai eksekusi hipotik. Konsekuensi logis dari ketentuan ini adalah adanya syarat mutlak untuk melaksanakan eksekusi tanggungan sesuai dengan peraturan eksekusi hipotik

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996

“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.”⁹¹

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), secara umum mengacu pada Peraturan Lelang (*Vendu Reglement stb 1908-189*) bahwa peraturan penjualan lelang dimuka umum (*Reglement op de openbare verkoopengen*). Pasal 1 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement stb 1908-189*) bahwa aturan pemasaran lelang didepan umum (*Reglement op de openbare verkoopengen*) merumuskan bahwa penjualan dimuka umum termasuk hal ini pemasaran lelang dalam rancangan eksekusi oleh Pengadilan Negeri harus dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Eksekusi jaminan atas objek Hak Tanggungan bisadilakukan jika debitor telah tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah

⁹¹Undang-Undang NO4Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit atau debitor tidak dapat membayar utangnya walaupun kredit sudah jatuh tempo dan dilanjutkan dengan lelang eksekusi hak tanggungan.⁹²

Berdasarkan kuesioner telah penulis edarkan kepada responden tentang objek lelang apakah yang pernah Bapak/ibu beli melalui lelang. Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 1
Tanggapan Responden Tentang Objek Lelang apa yang pernah Peserta Lelang beli melalui lelang di Kota Pekanbaru

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Tanah	7	33,3%
2	Tanah Bangunan	7	33,3%
3	Kendaraan Bermotor	1	4,4%
	Jumlah	16	100%

Sumber: Data Olahan Bulan Maret, 2021

Pada tabel diatas banyak peserta lelang KPKNL Pekanbaru yang menyatakan Objek Lelang apa yang pernah peserta beli melalui lelang melakukan lelang adalah Tanah Bangunan Hal ini ada 7 orang responden yang menjawab Tanah Bangunan dan 7 orang responden yang menjawab Tanah. Dan ada 1 orang responden yang menjawab Kendaraan Bermotor

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau

⁹²Catur Budi Dianawati dan Amin Purnawan, *KAJIAN HUKUM JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DILELANG TANPA PROSES PERMOHONAN LELANG EKSEKUSI KE KETUA PENGADILAN NEGERI*, Jurnal Akta Vol 4 No 2, Semarang, 2017, hlm 130

tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya⁹³

Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang No 4 Tahun 1996

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Kreditur pemegang hak tanggungan bisa mengeksekusi hak tanggungan tersebut secara spontan tanpa ada keputusan dari pengadilan. Dan sah secara hukum, karena kepala putusan berupa titel eksekutorial pada perjanjian Hak Tanggungan yang berbunyi, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, Dalam perjanjian Hak Tanggungan lelang yang sering terjadi adalah lelang dengan titel eksekutorial, apabila debitur yang berpiutang pada kreditur melakukan wanprestasi,

Tabel III. 2
Objek Lelang Eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan Di Kota Pekanbaru

Keterangan		2018	2019
No	Asal Barang	Frekuensi Lelang	Frekuensi Lelang

⁹³Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

1	PUPN		
	a. Aset Kredit eks PT PPA / BPPN / BDL/Obligor	0	0
	B. Selain Aset Kredit eks PT PPA / BPPN / BDL/Obligor	0	0
2	Pengadilan	14	71
3	Pajak Pemerintahan Pusat	2	6
4	Pajak Pemerintahan Daerah	0	0
5	Harta Pailit	1	4
6	Pasal 6 UUHT	859	882
7	Sitaan berdasarkan Pasal 45 KUHAP		0
	a. Illegal Logging	10	12
	b. Illegal Fising	0	0
	c. Selain Illegal Logging/Ille gal Fising	1	1
8	Sitaan Pasal 271 UU No 22/2009	0	0

9	Sitaan Pasal 94 UU No 31/1997	0	0
10	Barang Rampasan		
	a. Illegal Logging	18	14
	b. Selain Illegal Logging	122	123
11	Jaminan Fidusia	1	1
12	BTD /BDN Eks Pabean Cukai	0	1
13	Barang Temuan		
	a. Illegal Logging	0	0
	b. Illegal Fising	0	0
	c. SelainIllegalLogging/I llegal Fising	0	0
14	Barang Bukti yang tidak pemiliknya	0	0
15	Gadai	0	0
16	Sitaan Pasal 18 ayat 2 UU No 31 Thn 1999 j. o UU No 20/2001	2	0

17	Eksekusi Lainnya	0	0
18	Barang milik Negara	66	106
19	Barang milik Daerah	6	3
20	Barang milik BUMN (Non Persero)	0	0
21	Barang milik BUMD (Non Persero)	1	1
22	Barang milik BPJS	2	3
23	BMN Tegahan Pabean dan Cukai	0	2
24	Barang Gratifikasi	0	0
25	Bongkaran BMN Karena Perbaikan	2	0
26	BMN habis Pakai Eks Pemilu	0	3
27	Aset Properti Eks BDL	0	0
28	Aset Inventaris Eks BDL	0	0
29	Aset Eks Kelolaan PT PPA	0	0
30	Aset Settlement Obligor PKPS APU	0	0

31	Aset Inventaris Eks BPPN	0	0
32	Aset Properti Eks BPPN	0	0
33	BPH Atas HPTT dan HKOYDTH	0	0
34	BMKT	0	0
35	Aset Bank Indonesia	0	0
36	Kayu dan Hasil Hutan dari Tangan pertama	0	0
37	Non Eksekusi Wajib lainnya	0	0
38	Barang Milik Perorangan	61	140
39	Barang Milik Badan Usaha Swasta	1	0
40	Barang Milik BUMN (Persero)	3	1
41	Barang Milik BUMD (Persero)	0	0
42	Aset Milik BDL (Permintaan Tim Likudasi)	0	0
43	Barang Milik Perwakilan Negara Asing	0	0

Total	1.172	1.374
-------	-------	-------

Sumber : Data KPKNL Pekanbaru 2020

Menurut hasil wawancara yang pengarang lakukan dengan Bapak M.Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang KPKNL Kelas I Pekanbaru menyatakan bahwasanya ada ribuan objek lelang dalam 2 tahun dan semakin hari semakin meningkat jumlah objek lelang itu sendiri.⁹⁴

Dapat menimbulkan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata dan pelaksanaan lelang tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum, sertatidak menutup kemungkinan dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraacht van gewidjse*), yang menyatakan pelaksanaan lelang tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum terhadap pelaksanaan lelang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dapat dituntut secara pidana sebagai mana dimaksud Pasal 335 KUHP Akibat hukum, mengenai pelaksanaan lelang atas dasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak memenuhi persyaratan baku.⁹⁵

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang objek lelang apakah web lelang.go.id *user friendly*/mudah digunakan Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

⁹⁴Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Febuari 2021 jam 14:15

⁹⁵ Putri Widiastriana dkk, *AKIBAT HUKUM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM POSITIF INDONESIA*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2017, hlm 10

Tabel III. 3

Tanggapan Responden Tentang seberapa lelang go. id mudah digunakan di Kota Pekanbaru

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Ya	10	75%
2	Tidak	5	25%
	Jumlah	15	100%

Sumber: Data Olahan Bulan Maret, 2021

Pada tabel diatas banyak peserta lelang KPKNL Pekanbaru yang menyatakan Aplikasi Lelang. go.id sangat mudah digunakan ,Hal ini ada 10orang responden yang menjawab ya dan 5orang responden yang menjawab Tidak.

Tugas Bank untuk memberikan dana masyarakat, dan juga menjalankan fungsi sebagai kreditor yang disebutkan oleh Pasal 6 huruf b dan Pasal 13 huruf b Undang-Undang Perbankan. perjanjian kredit adalah suatu perjanjian tertulis antara pihak bank dengan calon debitor. unsur yang terbesar dari aktiva bank yakni pemberian kredit oleh bank merupakan yang juga sebagai aset utama serta sekaligus menentukan maju mundurnya bank yang bersangkutan dalam menjalankan fungsi dan usahanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Perjanjian kredit memiliki sebagian guna satu diantaranya:⁹⁶

1. Sesuatu perjanjian kredit yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian

⁹⁶Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 321

pengikat jaminan itu maknanya perjanjian kredit berguna selaku perjanjian pokok.

2. Selaku alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara debitor dan kreditor itu berguna buat perjanjian kredit .

3. Alat untuk melakukan monitoring kredit itu berguna selaku Perjanjian kredit

Menurut hasil wawancara yang pengarang lakukan dengan Bapak Hendri Saputra *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru menyatakan jika sertikat hak tanggungan nasabah tersebut rusak karena bank maka, bank pasti bertanggung jawab kalau rusak dari notaris akan dikembalikan ke notaris⁹⁷ Jawaban narasumber yang didukung oleh Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang tertuang atas Pasal 18 ayat 1 Huruf a yang menyatakan hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Pasal 20 Undang-Undang No 4 Tahun Tentang Hak Tanggungan

“Apabila debitor cidera janji, maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”

Peran lelang dalam perekonomian adalah lelang mampu memberikan jawaban yang pasti mengenai harga/ nilai suatu barang pada saat situasi perekonomian tidak menentu, sehingga harga yang terbentuk pada lelang dapat menjadi standar dan barometer dalam sektor

⁹⁷Wawancara dengan Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

perekonomian tertentu. Dalam lelang dapat ditemukan adanya asas keterbukaan/ transparansi, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru* menyatakan pemegang hak tanggungan tidak wajib meminta persetujuan pemberian hak tanggungan mengenai pelaksanaan lelang karena sudah diatur dalam perjanjian kredit dari awal⁹⁸

Untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditor atas debitor yang ingkar janji (*wanprestasi*) menganut prinsip dasar pelaksanaan lelang eksekusi. Dalam hal penyelesaian kredit macet lewat Pengadilan Negeri maka dilakukan pelelangan sebagai pelaksanaan putusan Hakim dalam perkara perdata yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkraacht*), karena adanya kasus gugatan tercantumkan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG. Perlawanan sisi ketiga semata-mata bisa diajukan menurut pengesahan bahwa material yang dilelang adalah miliknya. Pelaksanaan lelang baru bisa ditangguhkan atau dihentikan apabila pelawan bisa memperlihatkan isbat pengadilan yang mengandung instruksi penundaan pelelangan. Jika pelaksanaan putusan sudah sampai pada tahap pelaksanaan lelang, maka tidak dapat lagi dihentikan dengan perlawanan debitor maupun pihak ketiga.⁹⁹

⁹⁸ Wawancara dengan Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru* Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

⁹⁹ *Ibid*, hlm 8

Keterangan hasil wawancara yang penyusun lakukan dengan Bapak Hendri Saputra sebagai *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru menyatakan yang menentukan harga objek lelang adalah dari Penilaian aguan /Appraisal¹⁰⁰

Berdasarkan kuesioner yang penulis edarkan kepada responden tentang apakah pelaksanaan lelang di KPKNL Pekanbaru transparan Untuk itu jawaban responden dapat kita lihat dibawah ini:

Tabel III. 4
Tanggapan Responden Tentang seberapa transparan pelaksanaan lelang di KPKNL Pekanbaru

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Ya	15	100%
2	Tidak	0	0
	Jumlah	15	100%

Sumber: Data Olahan Bulan Maret, 2021

Pada tabel diatas banyak peserta lelang KPKNL Pekanbaru yang menyatakan sangat transparan dalam pelaksanaan lelang ,Hal ini ada 15 orang responden yang menjawab ya dan tidak ada responden yang menjawab Tidak

Terlebih dahulu harus mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan untuk memerintahkan sita Eksekusi atas objek Hak Tanggungan agar Eksekusi dapat dijalankan. Apabila debitor tidak memenuhi panggilan dari Ketua Pengadilan Negeri tanpa mengasih alasan yang tepat maka

¹⁰⁰Wawancara dengan Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

proses pelelangan atas objek Hak Tanggungan sebagai jaminan akan dilaksanakan penjualan secara lelang. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan yang tata caranya dimaksud dalam pasal 224 HIR/258Rbg, maka prosedurnya yang harus dilakukan oleh kreditor (pemegang Hak Tanggungan) adalah Permohonan penetapan Eksekusi bedasarkan pasal 224 HIR/258 Rbg harus sesuai dengan prosedur yang ada dan melunasi biaya Eksekusi, setelah Ketua Pengadilan menerima permohonan kreditor, maka Ketua Pengadilan Negeri memanggil debitor untuk memberitahukan dan memperingatkan.¹⁰¹

Tabel III. 5
Tanggapan Responden Tentang Apa yang dipungut biaya selain yang diatur dalam peraturan (bea lelang dan materai untuk kuitansi dan kutipan)di KPKNL Pekanbaru

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Ya	1	6,2%
2	Tidak	14	93,8%
	Jumlah	15	100%

Sumber: Data Olahan Bulan April, 2021

Pada tabel diatas banyak peserta lelang KPKNL Pekanbaru yang menyatakan tidak ada pungutan biaya selain diatur dalam peraturan lelang ,Hal iniada1 orang responden yang menjawab ya dan 14orang responden yang menjawab Tidak

Sebagai pelaksana proses lelang diPekanbaru ragam tindakan usaha dari balai lelang dalam hal ini yaitu KPKNL Pekanbaru dalam kegiatannya

¹⁰¹Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, LaksBang, Yogyakarta, 2007, hlm 313

melaporkan jasa pralelang dan jasa pasca lelang untuk semua jenis lelang dimana pedoman pelaksanaan lelang mengacu pada pasal 17, 18 dan pasal 19 No. 27/PMK.06/2016 yang secara khusus aturan tentang tindakan jasa pralelang yang memberitakan hal-hal sebagai berikut yaitu:

- a. Mencermati kecukupan berkas persyaratan lelang dan barang yang akan dilelang
- b. Keabsahan formal subjek dan objek lelang yang diteliti
- c. Mendapat, menggabungkan, menyeleksi, menyerahkan label, dan material yang akan dilelang
- d. Kualitas dan menilai harga barang yang diuji
- e. Jenis material yang akan dilelang yang ditingkatkan
- f. Menyusun asuransi material yang akan dilelang
- g. Cara-cara memasarkan barang dengan efektif, menarik, dan terarah, baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun metode pemasaran lainnya dan/atau
- h. Menyediakan sarana dan prasarana dalam pelaksanaan lelang

Tabel III. 6
Tanggapan Responden Tentang mendapatkan informasi objek lelang sebelum pelaksanaan lelang di KPKNL Pekanbaru

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Ya	11	75%
2	Tidak	4	25%
	Jumlah	15	100%

Sumber: Data Olahan Bulan April, 2021

Pada tabel diatas banyak peserta lelang KPKNL Pekanbaru yang menyatakan mereka mendapatkan informasi objek lelang sebelum pelaksanaan lelang di KPKNL Pekanbaru, Hal ini ada 11 orang responden yang menjawab ya dan 4 orang responden yang menjawab Tidak

Tabel III. 7

Frekuensi Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Tanggungan Di Kota Pekanbaru Tahun 2018-2019

Bulan	Frekuensi Laku		Frekuensi Lelang	
	2018	2019	2018	2019
Januari	31	28	65	75
Febuari	48	18	131	49
Maret	30	24	104	99
April	38	23	112	85
Mei	13	85	69	168
Juni	17	16	38	82
Juli	19	32	64	128
Agustus	25	46	97	166
Sepetember	11	22	70	92
Oktober	48	70	150	183
November	75	80	158	152
Desember	31	63	115	95

Total	386	507	1172	1374
--------------	------------	------------	-------------	-------------

Sumber : Data KPKNL Pekanbaru,2020

BeberapaKeistimewaan penjualan dengan lelang yaitu:

- a. Pelaksanaan lelang dilakukan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta lelang bisa menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektifyakni Adil.
- b. Lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen, sehingga pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu secara formal tentang keaslian penjual dan barang yang akan dijual (subyek dan obyek lelang). Pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut itu salah satu kelebihan adalah Aman
- c. Lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayaran secara tunaiIalah cepat dan efisien.
- d. Karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat bersaing dan transparan. Dengan mewujudkan harga yang wajar

- e. Risalah Lelang akan berikan kepada pemenang lelang dalam setiap pelaksanaan yang merupakan bukti otentikatas memberikan kepastian hukum yang mempunyai pembuktian sempurna

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah pihak kreditur(bank) melakukan upaya pengajuan lelang terhadap objek jaminan dari debitur melalui KPKNL. Menurut hasil penelitian didapatkan data jumlah debitur yang jaminannya diajukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Pekanbaru Petunjuk pelaksanaan lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor27/PMK.06/2016, berkaitan dengan Nomor106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK. 06/2010.

Contohnya dalam lelang objek jaminan kredit barang tidak bergerak (tanah beserta bangunan di atasnya) yang diikat dengan hak tanggungan sering pembeli lelang mendapat hambatan dalam pengosongan objek lelang tersebut karena adanya perlawanan dari debitur atau pihak ketiga. Dalam pelaksanaan lelang sering terjadi hambatan yang dialami oleh kreditor sebagai pemohon lelang maupun pembeli lelang. Dalam mengajukan perlawanan/*verzet* ini debitur menggunakan berbagai alasan, seperti menyangkal bahwa debitur telah melalaikan kewajibannya terhadap kreditor dan menyatakan bahwa kreditor belum waktunya mengeksekusi jaminan/agunan tersebut.¹⁰²

¹⁰² Elfira Marlina Pane, PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI PELELANGAN AGUNAN STUDI KASUS PADA PT. BANK SUMUT CABANG UTAMA MEDAN, Jurnal USU, Medan, Tanpa Tahun, hlm 3

Peraturan hukum mengenai Hak Tanggungan adalah suatu perangkat hukum yang digunakan ketika terjadinya perikatan kesepakatan pinjam meminjam uang antara Debitur dengan Bank. Surat-surat, yaitu identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa Akta Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika Debiturnya adalah badan hukum. Didalam prakteknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan semua bentuk.

Menurut hasil wawancara yang pengarang lakukan dengan Bapak M. Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang Kelas I KPKNL Pekanbaru bahwa syarat-syarat untuk mendaftar menjadi peserta lelang cukup lampirkan KTP, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor rekening bank atas nama peserta lelang itu sendiri dan peserta lelang harus wajib mempunyai ketiga dokumen tersebut.¹⁰³

Selain itu pejabat lelang juga menyatakan syarat-syarat dan kriteria yang harus dipenuhi oleh calon peserta lelang untuk melakukan lelang hak tanggungan selain ketiga syarat yang disebutkan tadi untuk mendaftar lelang, calon partisipan lelang wajib menbayarkan uang aguan sebagai syarat sahnya untuk diterima menjadi peserta lelang.

Prosedur petunjuk pelaksanaan lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016, di Indonesia dapat dilakukan dengan 3 tahap yaitu:

a. Aktivitas Sebelum dilaksanaan Lelang (Persiapan Lelang)

¹⁰³Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang Kelas I KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Febuari 2021 jam 14:15

- 1) Permintaan lelang diajukan penjual pada Kantor Lelang.
 - 2).Berikutnya meneliti kecukupan berkas dokumen lelang.
 - 3) Selanjutnya adalah menentukan agenda penerapan lelang.
 - 4) Pemasar memasang pengumuman lelang di koran.
 - 5) Uang Jaminan lelang dibayar oleh Peserta lelang
 - 6) Penetapan harga minimum.
 - 7) Cara-cara penawaran lelang.
- b. Aktivitas pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang.

Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberikan wewenang khusus untuk melaksanakan Penjualan barang secara lelang. maknanya pengelola lelang adalah warga yang diberikan kekuasaan spesifik oleh Menteri Keuangan menjelengmenganalogikan penjualan muatan dimuka biasa secara lelang. Sesuai tambah pemaparan bagian dalam Pasal 1a dan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka setiap penerapan lelang harus dilakukan oleh dan dihadapan penata usaha lelang artinya jika penerapan lelang dilakukan tanpa didepan penata usaha lelang berwai bagian termasuk terhitung bagian dalamserangan terhadap ketentuankaidah lelang termuat aturan Pasal 1 poin 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016 peri Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dimaksud pakai Saat menganalogikan lelang Pejabat Lelang sebagai pengurusbagian dalam lelang beraksi adil, komunikatif, tegas, dan

berdaulatkepadamenjaga terciptanya ketertiban, kefasihan dan kenyamananbagian dalam penerapan lelang. Pejabat lelang bisa di ucapkan oleh pemandu lelang sepaham tambah deskripsi bagian dalam Pasal 63 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK. 06/2016 peri Petunjuk Pelaksanaan Lelang sepahamtambahpersetujuan dan ketentuannya. Pemandu lelang bisa bermanfaat penerapan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang I atau Pejabat Lelang warga II dan diberitahukan secara tersebut oleh pengusaha atau pondok lelang untukbos KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II paling bertatih 3 (tiga) tahunperanan sebelum penerapan lelang. Dalam bagianpenerapan lelang ini, sopir lelang tiba dikekuasaan tertinggikhas secara tercatat mulai sejak Pejabat Lelang penjualan barang secara lelang. maknanya pejabat lelang adalah orang yang diberikan kewenangan khusus oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang dimuka umum secara lelang.

Berdasarkan wawancara Bapak M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang Kelas I KPKNL Pekanbaru bahwa tugas pemandu lelang adalah memandu jalan nya lelang sedangkan pejabat lelang adalah sebagai pejabat yang mengesahkan penjualan melalui lelang dan biasanya pemandu lelang dibutuhkan apabila lelang dalam skala besar contohnya barang yang dilelang sekitar ratusan jadi pemandu lelang membantu pejabat lelang untuk melakukan penawaran lelang tetapi yang

mengesahkan penjualan tersebut tetap pejabat lelang.¹⁰⁴ Jawaban pewawancara juga didukung oleh Nomor 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang yang tertuang di dalam bab V Pasal 63 ayat 1 yang menyatakan bahwa Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.

c. Kegiatan Setelah Lelang

- 1) Dilegalkan selaku pemenang lelang kepada Peserta lelang.
- 2) Ke Kantor Lelang untuk melakukan pembayaran
- 3) Bea lelang dan uang miskin disetor ke kas negara melalui Kantor Lelang
- 4) Uang hasil pelaksanaan lelang disetor ke penjual yang dilakukan oleh Kantor Lelang
- 5) Dokumen, dan kutipan risalah lelang kepada pemenang lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang.

Pada mulanyapelaksanaan lelang karena adanya permintaan lelang oleh pemasar yang diajukan secara tertulis kepada KPKNL dimana benda itu berada, serta dengan berkas-berkas persyaratan lelang yang sifatnyapublik dan privat.

Berkas dokumen lelang yang sifatnya publik, yakni :

- a. Surat Keputusan Penunjukan Penjual difotokopi
- b. Syarat lelang dari penjual (jika ada).
- c. Daftar material yang akan dilelang.

¹⁰⁴Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Febuari 2021 jam 14:15

Berkas dokumen lelang yang bersifat privat pada lelang eksekusi menurut Pasal 6 UUHT, yaitu:

- a. Perjanjian kredit difotokopi
- b. Sertifikat Hak Tanggungan dan APHT difotokopi
- c. Bukti bahwa debitur tidak memenuhi janji yang telah jatuh tempo yang dapat berupa peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditordifotokopi
- d. Apabila terjadi perkara perdata atau tuntutan pidana tunjukan Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab.
- e. Bukti kepemilikan hak yang asli atau difotokopi.

Dilakukan praktik lelang barang tidak bergerak di lokasibarangtertulis berada, dan kepada dilakukan barangbergerakpenerapan lelang di wadah yang dikehendaki oleh pemasarpakaimengamatisektortugas KPKNL atau sektorkantor Pejabat Lelang Kelas II.ditetapkan waktu lelang dilaksanakan setelah emohon lelang dan berkas lelang setelah diperiksa keasliannya, kemudian ditetapkan tanggal pelaksanaan lelang di bawah pengawasandari KPKNL dan keinginan penjual.

Menurut hasil wawancara yang penyusun lakukan dengan Bapak Hendri Saputra sebagai *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru menyatakan cara menentukan jaminannya yaitu sesuai

dengan ketentuan bank kalau kepemilikan kredit rumah jadi jaminanya berupa sertifikat rumah¹⁰⁵

Hal ini untuk menghindari adanya permasalahan yang mungkin bisa terjadi di kemudian hari dengan pihak ketiga atau pembeli maka dari itu Eksekusi Lelang Hak Tanggungan bisa dilaksanakan jika barang yang dilelang tersebut wajib setelah dilepaskan dari kekuasaan termohon dalam hal ini debitor. Hal tersebut juga dimaksudkan sebagai jalan keluar untuk melindungi pihak kreditor ketua pengadilan negeri yang melaksanakan lelang sebagai wakil dari kreditor dalam hal ini yang bertindak selaku penjual lelang adalah untuk kepentingan kreditor. sehingga ketua pengadilan negeri yang berhak menentukan syarat-syarat lelang adalah selaku pemohon lelang. pengumuman lelang diumumkan harus diawali dengan membuat sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 15 hari melalui surat kabar. Sebelum waktu akan pengumuman lelang dikeluarkan debitor masih diberi kesempatan untuk membayar utang, biaya dan bunga¹⁰⁶.

Jawaban pendapat yang pengarang lakukan dengan Bapak M. Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang KPKNL Kelas I Pekanbaru sesuai dengan pasal 11 ayat 2 No 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwasanya Dalam hal Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara,

¹⁰⁵Wawancara dengan Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales Bank Tabungan Negara (BTN)* Pekanbaru Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

¹⁰⁶A Hashfi Luthfi dkk, *AKIBAT HUKUM TERHADAP EKSEKUSI LELANG DENGAN TANPA ADANYA PUTUSAN PENGADILAN (Studi di Pengadilan Agama Semarang)*, Jurnal Law Reform Vol 12, No 2, Semarang, 2016, hlm 174

permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan¹⁰⁷

Permohonan lelang diajukan oleh Pemegang Hak Tanggungan; Barang yang dilelang adalah jaminan hutang yang telah diikat hak tanggungan, dan penyerahan hak tanggungan telah wanprestasi kepada pemegang Hak Tanggungan. Ada beberapa berkas persyaratan dari Lelang Eksekusi Tanggungan dan harus dilampirkan dengan:¹⁰⁸

- a. Sertifikat Hak tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan difotocopy ;
- b. Sertifikat Objek Lelang difotocopy;
- c. Akta Perjanjian Kredit dan Bukti bahwa Debitur Wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan difotocopy;
- d. Apabila terjadi perkara pernyataan dari kreditur bahwa kreditur/bank harus bertanggungjawab

Menurut hasil pendapat yang pengarang lakukan dengan Bapak M. Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang bahwa syarat –syarat legalitas formal lelang adalah kalau untuk eksekusi hak tanggungan ada perjanjian kredit, akta penyerahan hak tanggungan (APHT), sertifikat hak tanggungan

¹⁰⁷Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

¹⁰⁸S. Mantayborbir dan Iman Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2003, hlm 28

(SHT), sertifikat hak atas tanah harus ada keterikatan dokumen tersebut.

¹⁰⁹Jawaban dari narasumber tersebut didukung oleh No 27/PMK.06/2016 Pasal 1 ayat 24 menyebutkan pengertian dari legalitas formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang

Barang bergerak atas misalnya lelang bisa dijalankan tidak di tempat material itu beradnamun wajib ijin pengawas dan dicantumkan stempel KPKNL. Material yang tempatnya tersebar di berbagai wilayah KPKNL, dan jiks ingin dilelang di satu wilayah KPKNL, maka harus persetujuan pengawasan. Pemasaran lelang wajib dibuat pengumuman lelang oleh penjual terlebih dahulu.

Sesuai dengan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman lelang yaitu:

- a. Melalui Koran yang edarkan di kota atau kabupaten tempat benda itu berada dilakukannya pengumuman lelang terlebih dahulu
- b. Kalau tidak ada pengumuman lelang melalui Koran maka datang ke kanwil KPKNL atau Daerahkekuasan Pejabat Lelang Kelas II

¹⁰⁹Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

- c. Bahwa pemberitahuan lelang telah dilaksanakan oleh pemasar harus meminta bukti dari Pejabat Lelang
- d. Bukan pada suplemen atau tambahan. Pengumuman Lelang itu dipaparkan di halaman utama

Pelelangan bisa dilakukan untuk :

1. Barang tidak bergerak bersamaan dengan benda bergerak berita lelang eksekusi dilaksanakan 2 (dua) kali dalam jangka masa 15 hari sebelum pengumuman pertama,
2. Kedua, untuk barang bergerak berita lelang eksekusi dilakukan 1 (satu) kali dalam jangka waktu 6 (enam) hari sebelum lelang, kecuali untuk benda cepat rusak dan berbahaya dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja, khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

Pelaksanaan lelang bisa dilakukan pakai 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Penawaran tarif lelang dilakukan secara tercatat bagian dalam tip yang tertutup disebut Pelaksanaan lelang pakai penawaran tercatat,
- b. Penawaran makna lelang dilakukan secara vokal atau terbuka tambah penawaran semakin berkeranda atau terbenam yakni praktik lelang tambah penawaran vokal

- c. Apabila tersedia 2 (dua) atau lebih penawaran tertinggi, atau penawaran belum mengambilmaknalimitpenawaran lelang pakai penawaran tercantum bisa dilanjutkan pakai penawaran ucapan

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

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

Menurut hasil pendapat yang penulis lakukan dengan Bapak M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang Kelas I KPKNL Pekanbaru Pada Pasal 68 No 27/PMK. 06/2016 menyatakan Dalam hal terdapat beberapa Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan/ atau telah mencapai atau melampauiNilai Limit dalam lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang berhak mengesahkan Pembeli dengan cara undian contohnya apabila ada dua orang peserta

yang melakukan penawaran dengan nilai tertinggi diantara dua orang peserta itu tidak ada yang berani mengajukan penawaran yang lebih tinggi maka pejabat lelang berhak untuk melakukan undian siapa pemenangnya salah satu cara nya dengan point tos dan salah satu cara yang lain nya dengan cara undian sekarang penawaran dilakukan lewat internet jadi kalo ada orang yang menawar yang paling tinggi maka orang berikutnya tidak boleh harga yang sama dan harus menawar dengan harga yang lebih tinggi kalau untuk penawaran tertutup biasanya pakai amplop, wesel pos apabila dua orang yang penawarannya sama tinggi penawaran berikutnya dilakukan dengan cara lisan yang ditawarkan oleh pejabat lelang nya.¹¹⁰Jawaban dari pewawancara tersebut didukung oleh No 27/PMK.06/2016 yang tertuang dalam pasal 68 yang menyatakan Dalam hal terdapat beberapa Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan/ atau telah mencapai atau melampaui Nilai Limit dalam lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang berhak mengesahkan Pembeli dengan cara: Pertama, melakukan penawaran lanjutan hanya lelang yang mengajukan penawaran sama terhadap Peserta. yang dilakukan secara lisan semakin meningkat atau tertulis berdasarkan kesepakatan Peserta Lelang bersangkutan.

¹¹⁰Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Febuari 2021 jam 14:15

Di Pengadilan Negeri maupun KPKNL pelelangan berperan suatu tingkah lakuperaturan yang meminta dan peranannya sangat penting dalam menuntaskan kasus-kasus perdata. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL menyelurahi lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, namun disamping itu bisa juga bisa menganalogikan lelang non eksekusi sukarela jika terdapat yang menganjurkan permohonannyayang dilakukan oleh Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemilik hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pembayaran utangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menurut hasil wawancara yang penyusun lakukan dengan Bapak M.Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang KPKNL Pekanbaru bahwa, Ya, DalamLelang Eksekusi untuk pembayaran hutang atas 1 (satu)debitur terhadap beberapa obyek lelang, Pejabat Lelang berkewajiban untuk tidak melanjutkan penjualan objek lelang berikutnya, apabila obyek lelang yang ditawarkan sebelumnya sudah memenuhi kewajiban pembayaran hutang misalnya kalau penawaran lisan objek lelang ada dua yang satu harga nya Rp 150 Juta dan satu lagi harganya Rp 200 Juta jadi si debitur tinggal Rp 100 Juta apabila salah satu objek lelang itu sudah terjual maka pejabat lelang tidak boleh

melanjutkan satu nya lagi satu objek saja hutang telah ditutupi¹¹¹ Jawaban pewawancara tersebut didukung oleh No 27/PMK.06/2016 yang tetuang pada pasal 69 yang menyatakan Dalam Lelang Eksekusi untuk pembayaran hutang atas 1 (satu) debitur terhadap beberapa obyek lelang, Pejabat Lelang berkewajiban untuk tidak melanjutkan penjualan objek lelang berikutnya, apabila obyek lelang yang ditawarkan sebelumnya sudah memenuhi kewajiban pembayaran hutang.

Dalam eksekusi haktanggungan secara terus ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang kepedateknik lelang tersebut melintas Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Berlandasan penyungguhan dewan bagian dalam tenggang lelang tersebut. Eksekusi sebutan eksekutorial tenggang lelang memintasi penuntut lelang menganjurkan lelang untuk pemimpin pengadilan negeri daerah kediaman kreditur lelang, berlandasan kontrak yang dibuat oleh sponsor dan pemangku Hak Tanggungan dan eksekusi secara dibawah tangan bagian ini perdagangan awal tanah yang dijadikan seumpama garansi dan dibebankan pakai eigendom tagan oleh pemohon pribadi secara terusuntukumat atau penjurur lain yang beraspirasi tetapi dibantu juga oleh tuantanah dan kantormenyerikati membantu.¹¹²

¹¹¹Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Febuari 2021 jam 14:15

¹¹²IrmaDevitaPurnamasari. Kiat-KiatCerdas,Mudah,danBijakMemahamiMasalahHukum Jaminan Perbankan. Kaifa: Bandung, 2014,hlm, 61-63

Jawaban wawancara yang penulis lakukan dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang Kelas I KPKNL Pekanbaru sesuai dengan No 27/PMK.06/2016 yang tertuang pada Pasal 74 ayat 1 yang menyatakan bahwa, Ya, pejabat lelang harus mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit¹¹³

Ketika debitur telah ingkar janji pelaksanaan penjualan lelang secara umum terhadap hak tanggungan Lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan didasarkan pada sertifikat hak Tanggungan yang memuat kepala putusan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang kekuatannya sama dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila debitur cidera janji maka berhak untuk menjual bendayang menjadi objek jaminan atas kekuasaannya sendiri. Ini merupakan salah satu ciri jaminan kebendaan yaitu adanya kelancaran dalam pelaksanaan eksekusinya.¹¹⁴

Menurut hasil wawancara yang pengarang lakukan dengan Bapak M Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang bahwayang menetapkan penawaran lelang secara online dan menawarkan secara tertulisitu

¹¹³Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang Kelas I KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

¹¹⁴Supriadi Jufri dkk, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*, Jurnal Ilmiah Dunia Hukum Vol 4 No 2 Universitas Hasanuddin, Makassar, 2020, hlm 99

adalah calon peserta lelang itu sendiri kalau menawarkan secara lisan itu adalah pejabat lelang itu sendiri ¹¹⁵

Bunyi pasal 197 ayat 1 HIR atau pasal 208 RBg

“ Obyek yang dapat dikenai sita eksekusi itu adalah sesuatu barang, baik berupa barang bergerak atau barang tetap yang dapat disita oleh penggugat (dengan peran- tara pengadilan) sebagai pengganti suatu prestasi, yang seharusnya diberikan kepada pihak penggugat sebagai akibat dari suatu hubungan keperdataan yang dilakukan diantara mereka. ”

Sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama Bank mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang salah satu daya tarik Undang-Undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat(2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa

“Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang Kelas I KPKNL Pekanbaru bahwa Perbedaan harga lelang dan bea lelang adalah kalau harga lelang itu adalah harga jual beli barang yang disepakati antara pejabat lelang

¹¹⁵Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

dan peserta lelang yang ditunjuk sebagai pembeli lelang dan bea lelang adalah biaya pelaksanaan lelang yang merupakan penerimaan Negara bukan pajak yang dikenakan pada penjual dan atau pembeli lelang terhadap pelaksanaan lelang¹¹⁶.

Setiap pelaksanaan lelang dibuat berita acara atau biasa disebut Risalah Lelang, yang merupakan Akta Authentik karena sebagai alat bukti yang sempurna. Berdasarkan Minuta Risalah Lelang dapat dikeluarkan Kutipan Risalah Lelang, yaitu sebagai Akta Jual Beli (acte van transport). Dalam hal ini akta jual beli tersebut dipergunakan untuk balik nama, sehingga tidak diperlukan lagi adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/ PPAT. Karena Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dapat dipergunakan sebagai Akta Jual Beli, sehingga dapat dikatakan bahwa Pejabat Lelang juga sebagai PPAT khususnya untuk jual beli lelang saja yang produk hukumnya adalah Risalah Lelang. Uraian tersebut sesuai dengan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat pejabat lelang”.

Telah dibuatnya berita acara lelang atau risalah lelang oleh pejabat lelang, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari

¹¹⁶Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

pemegang haknya semula sebagai penjual lelang kepada pihak lain sebagai pembeli lelang sehingga jual beli lelang tersebut tidak bisa dibatalkan oleh pihak ketiga kecuali dengan melakukan gugatan serta dinyatakan dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak, agar pihak ketiga mengetahuinya maka harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat untuk memenuhi asas publisitas¹¹⁷

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan pejabat lelang bahwa, Ya, pihak KPKNL Pekanbaru sering memberikan edukasi dengan memberikan berita di Koran dan biasanya sebulan sekali melakukan penyebaran luasan tentang lelang melalui brosur di acara *car free day* sebelum pandemic corona melanda¹¹⁸ Berdasarkan penjelasan yang diberikan dari hasil wawancara yang diatas dengan narasumber pada penelitian ini bahwa ini secara teori hukumnya termasuk dari asas keterbukaan. Menurut Rachmadi Usman, bahwa Asas integritas berharap agar seratalan dasan publik memahami adanya rancangan lelang dan memegang kemungkinan yang serupa kepada mempelajari lelang.

Pada permohonan eksekusi atas Piagam Hak Tanggungan yang kepala putusannya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN

¹¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010 hlm. 388

¹¹⁸ Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

KETUHANAN YANG MAHA ESA” kepada KPKNL Supaya dikabulkan maka permohonan tersebut sebaiknya berisikan tuntutan sebagai berikut:

1. Agar isi Sertifikat Hak Tanggungan terpenuhi maka dilakukan peneguran kepada termohon (debitor)
2. KPKNL akan melaksanakan Sita Eksekusi terhadap benda aguan milik debitor jika dalam waktu 8 (delapan) hari sejak peneguran
3. Untuk pelunasan utang termohon debitor jika KPKNL menetapkan Lelang Eksekusi terhadap benda jaminan tersebut.

Berkas harus dilampirkan sebagai syarat dalam pengajuan permohonan eksekusi pada permohonan eksekusi hak tanggungan tersebut, antara lain:

1. Perjanjian untuk melakukan Cicilan;
2. Akta Penyerahan Hak Tanggungan;
3. Sertifikat Hak Tanggungan;
4. Buku Sertifikat Lahan ; dan
5. Memberikan surat keterangan yang menyatakan seluruh utang dari termohon secara pasti atau fix berisikan jumlah: (1) utang

pokok; (2) bunga pinjaman; dan (3) provisi (sesuai perjanjian kredit); yang termuat dalam rincian utang debitor (*outstanding*).

Menurut hasil wawancara yang penyusun lakukan dengan Bapak M. Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang KPKNL Pekanbaru bahwa yang mengeluarkan Surat Bea Perolehan Hak atas tanah adalah Dispenda, Apabila terjadi jual beli tanah maka pemerintahan daerah yang mengeluarkan bea dari jual beli tersebut.¹¹⁹

Keterangan hasil wawancara yang penyusun lakukan dengan Bapak Hendri Saputra sebagai *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru menyatakan bahwasannya rumah dan tanah tidak selalu merupakan satu kesatuan sebagai objek lelang ada yang dijamin tanah ada juga yang dijamin rumahjadi tergantung jaminannya¹²⁰Jawaban narasumber yang didukung oleh UU No 4 Thn 1996 mengenai Hak tanggungan yang tertuang pada pasal 3 ayat 2 yang menyatakan Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum dan satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

B. Kendala Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Jaminan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan

Dengan adanya jaminan tersebut, manakala debitur ingkar

¹¹⁹Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Febuari 2021 jam 14:15

¹²⁰Wawancara denganHendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

janji,yaitu tidak memenuhi kewajiban sesuai perjanjian, kreditor dapat menuntut pemenuhan utang dari barang jaminan. Kreditor dapat memintadilakukanpenyitaandan penjualan lelang atas agunan dan aset lain milik debitur jika agunan tidak mencukupi untuk membayar utang.

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 HakTanggungan. Hal ini tercantum dalam ayat(7) Pasal 200 HIR bahwa pemberi Hak Tanggungan, yaitu debitur tidak diperkenankan lagiuntuk melarang pelelangan tersebut dan membayar semua hutang yaitu. Eksekusi lelang agunan utang Hak Tanggungan yang, dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara(PUPN)dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) adalah dalam kerangka hukum pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu,pengkajian terhadap eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang PUPN, upaya yangdapat dilakukan oleh PUPN/KP2LN,dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang dari agunan yang diikatkan,Hak Tanggungan dalam kaitan dengan penyelesaian kredit macet¹²¹.

Tabel III. 8
Tanggapan Responden Tentang bersedia membeli barang melalui lelang
lagidi Kota Pekanbaru

¹²¹Susan Pricilia Suwikromo, *HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN LELANG ATAS JAMINAN KEBENDAAN YANG DIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN* Lex Privatum, Vol. IV/No. 1/ Universitas Sam Ratulangi,Manado,2016 hlm 52

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Ya	12	81,3
2	Tidak	3	18.7
	Jumlah	15	100%

Sumber: Data Olahan Bulan Maret, 2021

Pada tabel diatas banyak peserta lelang KPKNL Pekanbaru yang menyatakan bersedia membeli barang melalui lelang lagi ,Hal ini ada 13 orang responden yang menjawab ya dan 3 orang responden yang menjawab Tidak

Menurut Bapak Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru menyatakan Faktor timbulnya Penyebab terjadinya lelang eksekusi berdasarkan hak tanggungan karena kredit macet dan debitur melakukan wanpretasi¹²²

Dilakukannya pemunduran 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 ketigaitu Kendala-kendala yang dialami PUPN

¹²²Wawancara dengan Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

Tabel III. 9
Tanggapan Responden kendala dalam pelaksanaan lelang melalui lelang.go.id KPKNL Pekanbaru

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Ya	10	75%
2	Tidak	5	25%
	Jumlah	15	100%

Sumber: Data Olahan Bulan April, 2021

Pada tabel diatas banyak peserta lelang KPKNL Pekanbaru yang menyatakan mereka ada kendala dalam pelaksanaan lelang melalui lelang.go.id di KPKNL Pekanbaru, Hal ini ada 10 orang responden yang menjawab Ya dan 5 orang responden yang menjawab Tidak

Menurut hasil wawancara yang disusun lakukan dengan Bapak Hendri Saputra sebagai *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru menyatakan bahwasannya kendala bank dalam melakukan proses pelelangan terhadap pihak nasabah yang bermasalah yakni pembeli keberatan atas pembelian rumah tersebut kalau nasabah masih menghuni di rumah tersebut¹²³

Ada beberapa hal yang menyebabkan kurangnya minat masyarakat dalam melakukan lelang seperti kurangnya pengetahuan masyarakat tentang fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Masyarakat berspekulasi bahwa sistem lelang terlalu memakan waktu, sehingga masyarakat lebih memilih menggunakan sistem jual beli

¹²³Wawancara dengan Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

secara langsung atau tatap muka. Itu membuat kurangnya minat masyarakat terhadap penjualan secara lelang, serta kurang memahami prosedur untuk mengikuti lelang.

Tabel III. 10
Tanggapan Responden tentang lelang go.id memberikan respon yang cepat dan memuaskan KPKNL Pekanbaru

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Ya	10	81,3%
2	Tidak	5	18.7%
	Jumlah	15	100%

Sumber: Data Olahan Bulan April, 2021

Pada tabel diatas banyak peserta lelang KPKNL Pekanbaru yang menyatakan mereka memberikan respon yang sangat cepat dan memuaskan lelang.go.id di KPKNL Pekanbaru, Hal ini ada 10 orang responden yang menjawab ya dan 6 orang responden yang menjawab Tidak

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru bahwa ada kendala di pihak-pihak pelaksanaan lelang adalah kendala hukum karena sering digugat ke pengadilan sebab dari segi penetapan harga peserta lelang tidak puas dengan hasil penetapan harga lelang.¹²⁴

Lebih lanjut, Berdasarkan keterangan dari Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales Recovery Asset & Sales Bank Tabungan*

¹²⁴Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

Negara (BTN) Pekanbaru menyatakan bahwasannya ada nasabah bermasalah yang melakukan wanpretasi¹²⁵

Tabel III. 11
Tanggapan Responden tentang kesulitan dalam proses kepemilikan objek lelang KPKNL Pekanbaru

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Ya	13	81,3%
2	Tidak	2	18. 7%
	Jumlah	15	100%

Sumber: Data Olahan Bulan April, 2021

Pada tabel diatas banyak peserta lelang KPKNL Pekanbaru yang menyatakan mereka tidak mengalamikesulitan dalam proses kepemilikan objek lelang di KPKNL Pekanbaru, Hal ini ada 13 orang responden yang menjawab ya dan 2 orang responden yang menjawab Tidak

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru menyatakan bahwasannya sanksi dari pihak bank jika pihak nasabah melakukan kesalahan yaitu dilakukan eksekusi terhadap aguan atau di lelang¹²⁶

Pada zaman sekarang sebagian besar masyarakat merasa malas untuk menambah ilmunya. hal ini menyebabkan kurangnya pengetahuan masyarakat dalam berbagai hal termasuk dalam pelelang terhadap tata pelaksanaan lelang Pada umumnya peserta lelang datang ke KPKNL

¹²⁵Wawancara dengan Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

¹²⁶Wawancara dengan Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

tanpa mengetahui tentang tata cara lelang sehingga pelaksanaan lelang akan terhambat, dan selesai lebih lama. Akibatnya, akan menimbulkan masalah yang berakibat dengan terjadinya penundaan pelaksanaan lelang oleh petugas lelang sehingga kalau diibaratkan dengan mobil akan terjadi kemacetan.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru menyatakan bahwasannya sanksi dari pihak bank jika pihak nasabah melakukan kesalahan yaitu dilakukan eksekusi terhadap agunan atau di lelang¹²⁷

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru pejabat lelang bahwa ada kendala permohonan lelang yaitu kesulitan dapat SKPT tepat waktu yang mengeluarkan SKPT itu adalah Badan Pertanahan Negara (BPN)¹²⁸

Pelaksanaan lelang KPKLN Pekanbaru tidak selalu signifikan mempengaruhi proses lelang namun demikian khusus pelaksanaan lelang eksekusi sering kali didapati objek lelang yang belum *free and clear*. *Free* dimaksud dalam hal ini adalah masih adanya penghuni yang belum secara sukarela mengosongkan objek lelang sedang yang dimaksud dengan *clear* adalah seringkali pemohon lelang tidak

¹²⁷Wawancara dengan Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales* Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

¹²⁸Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

memberikan informasi terkait ada atau tidaknya proses hokum terkait objek lelang dan kurangnya popular surat kabar harian sebagai pengumuman lelang dan penggunaan media elektronik seperti web lelang. go. id yang saat ini sudah bisa didownload playstore belum banyak dikenal masyarakat

Menurut hasil wawancara yang penyusundengan Bapak M. Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang KPKNL Pekanbaru di KPKNL Pekanbaru adalah kendala hukum karena sering digugat ke pengadilan sebab dari segi penetapan harga peserta lelang tidak puas dengan hasil penetapan harga lelang

Menurut hasil wawancara yang penyusun lakukan dengan Bapak Hendri Saputra sebagai *Recovery Asset & Sales Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru* menyatakan bahwasannya sebelum dan sesudah pembatalan lelang pihak bank ada memberikan sanksi berupa mengikuti sesuai dengan ketentuan KPKNL harus membayar 20 persendari harga lelang maka DP nya hangus¹²⁹

. Kendala Kendala yang sering terjadi dalam praktik lelang eksekusi Hak Tanggungan banyak hambatan yang terjadi, terutama yang berkenaan pemilik dari obyek lelang Hak Tanggungan tersebut antara lain sebagai berikut:¹³⁰

1. Debitur yang ribet
2. Ketidaksesuaian harga

¹²⁹Wawancara dengan Hendri Saputra selaku *Recovery Asset & Sales Bank Tabungan Negara (BTN) Pekanbaru* Tanggal 24 Maret 2021 jam 10:45

¹³⁰Amanda Happy Diana dkk, *Op ckt* , hlm 10

3. Upaya perlawanan hukum dari pihak debitur

Pembeli lelang sudah mendapatkan objek lelang, yang pemilik objek lelang sebelumnya menjaminkan kepada kreditor (bank) sebagai jaminan pelunasan utang apabila melakukan cidera janji, tidak dapat menguasai objek lelang karena adanya perlawanan dari pemilik lama objek lelang yang tidak mau meninggalkan objek yang sudah dijaminakan tersebut. Lancar tidaknya suatu eksekusi tergantung bagaimana pemilik lama dari objek jaminan (debitor) bisa menerima keputusan dari pengadilan. Dari hasil penelitian, penulis melakukan wawancara langsung kepada pembeli lelang dan melihat langsung objek lelang.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan Bapak M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru bahwa ada kendala di pihak-pihak pelaksanaan lelang adalah kendala hukum karena sering digugat ke pengadilan¹³¹

Jika melihat Pasal 20 UUHT, sudah tidak ada alasan buat pemilik sebelumnya (debitor) yang melakukan cidera janji sehingga jaminannya dijadikan sebagai pelunasan utang untuk tidak meninggalkan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.

Menurut hasil wawancara yang penyusun lakukan dengan M. Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang KPKNL Pekanbaru bahwa jika pelunasan lelang lebih dari 5 (lima) hari

¹³¹Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

setelah pelaksanaan lelang tersebut pembeli dinyatakan wanprestasi dan uang jaminan yang dia setorkan akan disetorkan ke kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)¹³²

Menurut hasil wawancara yang penyusun lakukan dengan M. Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang KPKNL Pekanbaru bahwa Pihak KPKNL Pekanbaru menyelesaikan hambatan yang terjadi dengan melakukan prosedur sesuai dengan ketentuan hukum jika ada panggilan dari Pengadilan Pihak KPKNL Pekanbaru punya pengacara tersendiri¹³³

Menurut hasil wawancara yang penyusun lakukan dengan Bapak M. Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang KPKNL Pekanbaru bahwa kendala jika penawar lelang membatalkan atau menarik kembali tawarannya sebelum waktu lelang ditutup yakni lelangnya tidak laku jadi tidak ada penawaran¹³⁴

Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pelelangan benda jaminan seperti pembebanan pengikatan jaminan yang dilakukan sangat lemah tidak saja secara prosedural belum sempurna, tetapi juga pembebanan jaminan tidak dilakukan dengan baik secara hukum.¹³⁵

¹³²Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

¹³³Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

¹³⁴Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

¹³⁵Ariyani Ayu Nindita Slamet, *ASPEK HUKUM PELELANGAN BENDA JAMINAN MENURUT UU NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN*, Lex Crimen Unisrat Vol 6 No 2, Manado, 2017 hlm143

Upaya Penyelamatan Kredit Macet ada 3 macam yakni :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*graceperiod*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu penambahan kredit.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas atau seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan.
3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu cara *financial institution* bagian dalam rancangan revisi perkreditan terhadap pengutang yang menjalani penurunan kepada menyetujui kewajibannya

Menurut hasil wawancara yang disusun lakukan dengan Bapak M. Rafsanjani Nasution sebagai pejabat lelang KPKNL Pekanbaru bahwa kendala jika peserta lelang melakukan wapresiasi adalah penjualannya tidak mendapatkan hasil dari lelang tersebut dan barang tersebut tidak jadi terjual¹³⁶

¹³⁶Wawancara dengan M. Rafsanjani Nasution selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru Tanggal 19 Februari 2021 jam 14:15

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan lelang eksekusi tersebut melalui beberapa proses mulai dari Tahap Persiapan Lelang yakni mengajukan permintaan penawaran barang harga tertinggi kepada Kantor Lelang. selanjutnya meneliti kelengkapan berkas penawaran barang harga tertinggi. menetapkan agenda pelaksanaan penawaran barang harga tertinggi. pengumuman penawaran barang harga tertinggi di Koran oleh penjual dan Peserta lelang menyetor uang jaminan penawaran barang harga tertinggi .Setelah itu, tahap kedua yaitu Kegiatan pelaksanaan penawaran barang harga tertinggi oleh pejabat lelang. dan tahap terakhir yaitu Pasca pelaksanaan penawaran barang harga tertinggi Pemenang penawaran barang harga tertinggi menyetor bea lelang ke dalam kas negara dan dokumen, dan kutipan risalah lelang kepada pemenang lelang dan Eksekusi Hak Tanggungan diatur pada Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 20 Undang-Undang No 4 Tahun 1996
2. Kendala yang menimbulkan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan adalah. Kemauan debitur untuk membayar hutangnya sangat rendah. Upaya Penyelamatan Kredit Macet yakni Penjadwalan kembali (*rescheduling*), Persyaratan kembali

(*reconditioning*), Penataan kembali (*restructuring*), dan faktor hukum karena sering digugat ke pengadilan sebab dari segi penetapan harga peserta lelang tidak puas dengan hasil penetapan harga lelang

B. Saran

Dari kajian dan akhirrangkuman diatas,makaberasal itu penyusun bisa mengikhlaskan usul seperti berikut :

1. Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru,seharusnya Pelaksanaan Lelang tertera adanya dalil-dalil dan harus hormat dan tembus pandang Permohonan kepada mengikhlankan jaminan untuk Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru terlebih mula dipastikan bahwa sasaran jaminan peruntungan tanggung tertera tepat-tepat sangka zero dan perasan dilakukan nasihatjauh-jauh hari sebelum dilakukan pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru. Dan selalu mensosialisasikan web lelang go.id kepada sipil itu sendiri
2. Begitu juga kepada Bank BTN Pekanbaru terutama buat nasabah Bank BTN seharusnya membayar kredit tepat pada waktunya kalau nasabah belum bayar dikasih surat pemberitahuan sampai sp 3 maka mau tidak mau maka dilakukan eksekusi hak tanggungan atau lelang. Pihak bank melakukan pendaftaran ke KPKNL Pekanbaru.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku –Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama
PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990,
- Abdul Rasyid Saliman dkk, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan
Contoh Kasus*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Adrian Sutendi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta,
2008,
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo
Persada, Jakarta, 2009.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-
Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Cet. XII,
Djambatan, Jakarta, 2008.
- Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset,
Yogyakarta, 2000.
- C. S. T Kansil, *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek dalam Hukum Bisnis)*
Cetakan IV, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.
- Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Prespektif BW*, Nuasa
Aulia, Bandung, 2011.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenana Media,
Jakarta, 2005.

- Henry R. Cheeseman, *Business Law*, Pearson Education, Inc, New Jersey, 2004,
- I Made Soewando, *Balai Lelang Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Ctk. Pertama, Sinar Grafika, Jakarta,
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, 2010.
- _____ dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2009.
- Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2011.

Wildan Suyuthi, Sita Eksekusi: *Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Tatanusa, Jakarta, 2004

B. Perundang –undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Keuangan RINO160/PMK. 06/2013 Tentang Balai Lelang.

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

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

C. Jurnal

Amanda Happy Diana dkk, *UPAYA PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET (DALAM PUTUSAN NOMOR 113/PDT. G/2014/PN. SMG)* DIPONEGORO LAW JOURNAL Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Vol 6, No 1, Semarang, 2017,

Frans Wempie Supit Pangemanan, *Implementasi Pasal 1238 KUH Perdata Terhadap Penentuan Debitor yang Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit*, Universitas Sam Ratulangi Lex Et Societatis Vol. VII No. 4, Manado, 2019.

Gentur Cahyo Setiono, *Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan*, Jurnal Transparansi Hukum Vol 1, No 1, Kediri, 2018.

Esterina Kaligis, *Fungsi PPAT DAN BPN Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan*, Lex Privatum Fakultas Hukum Univeristas Sam Ratulangi Vol. 3 No. 2, Manado, 2015.

I Putu Indra Prastika dan I Made Pasek Diantha, *Tinjauan Tentang Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Apabila Ada Perlawanan dari Debitur Wanprestasi*, Jurnal Unud, Denpasar, Tanpa Tahun.

Nova Wijayanti, *Perlindungan Hukum Bagi Direksi Terhadap Kredit Macet Bank BUMN Berdasarkan Doktrin Business Judgment Rule*, RechtIdee Vol. 14, No. 1 UNAIR, Surabaya. 2019.

D. Internet

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>ldiakses tanggal 13 Agustus 2020.

<http://www.umm.ac.id/en/opini/demi-keadilan-berdasarkan-ketuhanan-yang-maha-esa-sebuah-janji-hakim-pada-sang-pencipta.html>ldiakses 28 Agustus 2020.

[https://www. nusabali. com/berita/25893/siaran-pers-pekan-peringatan-110-tahun-vendu-reglementdiakses](https://www.nusabali.com/berita/25893/siaran-pers-pekan-peringatan-110-tahun-vendu-reglementdiakses) tanggal 16 Agustus2020.

[http://repository. unair. ac. id/65070/1/FH. 223. 17%20. %20Kus. k%20-%20ABSTRAK. pdf](http://repository.unair.ac.id/65070/1/FH.223.17%20.%20Kus.k%20-%20ABSTRAK.pdf)diakses 2 September 2020.

