

**KAJIAN YURIDIS GUGATAN PEMBATALAN EKSEKUSI LELANG HAK  
TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali  
Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl)**

**TESIS**



Oleh:

**PUTRI QORİYATI AENY**

NIM : 21301900077

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2021**

**KAJIAN YURIDIS GUGATAN PEMBATALAN EKSEKUSI LELANG HAK  
TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali  
Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl)**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2021**

**KAJIAN YURIDIS GUGATAN PEMBATALAN EKSEKUSI LELANG HAK**

**TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali**

**Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl)**

**TESIS**

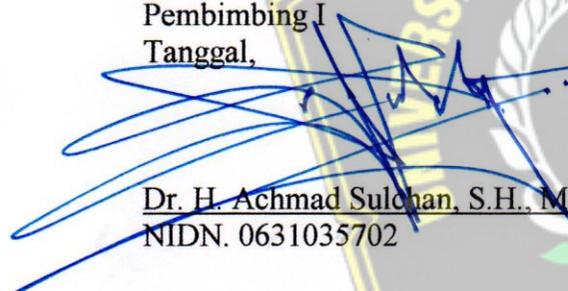
Oleh:

**PUTRI QORIYATI AENY**

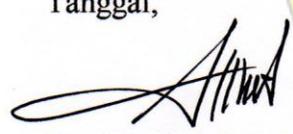
NIM : 21301900077

Program Studi : Kenotariatan

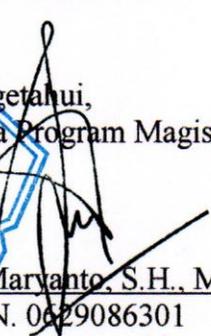
Disetujui oleh:  
Pembimbing I  
Tanggal,

  
Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H.  
NIDN. 0631035702

Pembimbing II  
Tanggal,

  
Dr. Arpangi, S.H., M.H.  
NIK. 210392033

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

  
Dr. Maryanto, S.H., M.H.  
NIDN. 0629086301



**KAJIAN YURIDIS GUGATAN PEMBATALAN EKSEKUSI LELANG HAK  
TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali  
Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl)**

**TESIS**

Oleh:

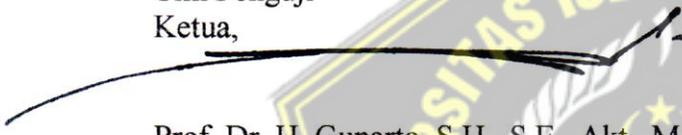
**PUTRI QORİYATI AENY**

NIM : 21301900077

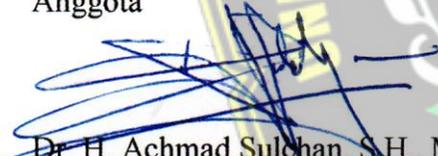
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal ... **30 Agustus 2021** .....  
Dan dinyatakan ... **LULUS** .....

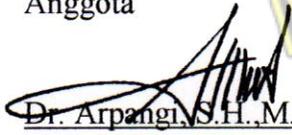
Tim Penguji  
Ketua,

  
Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum  
NIDN. 0605036205

Anggota

  
Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H.  
NIDN. 0631035702

Anggota

  
Dr. Arpangi, S.H., M.H.  
NIK. 210392033

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

  
Dr. M. Maryanto, S.H., M.H.  
NIDN. 0629086301



## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Putri Qoriyati Aeny

NIM : 21301900077

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain untuk ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Mei 2021

Yang membuat pernyataan



Putri Qoriyati Aeny  
NIM. 21301900077

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

N a m a : PUTRI QORİYATI AENY

N I M : 21301900077

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir / Skripsi / Tesis / Disertasi\*~~ dengan judul :

**KAJIAN YURIDIS GUGATAN PEMBATALAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl)**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Mei 2021

Yang menyatakan



**PUTRI QORİYATI AENY**

21301900077

\*Coret yang tidak perlu

## ABSTRAK

Salah satu hambatan yang dihadapi bank untuk melakukan eksekusi obyek hak tanggungan adalah gugatan yang dilakukan oleh debitur kepada bank yang meminta penundaan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan ada beberapa debitur yang merasa tidak adilnya keputusan kreditur dalam melakukan eksekusi terhadap tanahnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji duduk perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Mengkaji Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Mengkaji Akibat Hukum Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif. Penelitian ini menitikberatkan pada penelitian dokumen atau kepustakaan yang intinya mencari teori-teori, pandangan yang mempunyai korelasi dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti.

Hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa duduk perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor : 64/Pdt.G/2018/PN Byl yaitu berawal dari pemberian Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah), berdasarkan Perjanjian Kredit No. 125/PK/KRED/SLA/2008 tertanggal 13 Oktober 2008, dan telah diubah dan beberapa kali diperbaharui terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 145/AD/KRED/SLA/2015 tertanggal 6 Oktober 2015, serta telah beberapa kali diperpanjang terakhir dengan Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu No. 00118/SLA/SPPJ/2017 tertanggal 12 Oktober 2017. Namun dalam masa perjanjian kredit tersebut, Penggugat melakukan wanprestasi karena tidak melakukan angsuran setiap bulannya, sehingga Tergugat I sudah memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali, oleh karenanya Tergugat I melalui Tergugat II melakukan eksekusi lelang terhadap objek jaminan kredit yang telah didaftarkan dengan Hak Tanggungan. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani Hak Tanggungan didasarkan pada eksepsi tergugat I serta alat bukti yang diajukan di persidangan, yang menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilakukan sesuai ketentuan Pasal 22 PMK No. 27/PMK.06/2016, yaitu oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Surakarta adalah sah secara hukum. Akibat hukum Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor : 64/Pdt.G/2018/PN Byl bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas agunan yang menjadi jaminan perjanjian kredit melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sah menurut hukum. Akibat hukum bagi Penggugat adalah berkewajiban untuk membayar biaya perkara.

Kata Kunci: Gugatan Pembatalan Lelang, Hak Tanggungan

## ABSTRACT

One of the obstacles faced by banks to execute dependent rights objects is a lawsuit made by the debtor to the bank requesting a delay in the execution of the object of dependent rights. This is due to the possibility that there are some debtors who feel unfair decisions of creditors in carrying out executions on their land. This study aims to review the sitting lawsuit for the cancellation of the execution of credit guarantee auctions that are burdened with dependent rights in the Decision of the Boyolali District Court No. 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Reviewing the Consideration of Judges in Deciding the Case of Cancellation of The Execution of The Auction of Dependent Rights in the Decision of the Boyolali District Court No. 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Reviewing the Consequences of The Law on The Cancellation of The Execution of The Auction of Dependent Rights in the Decision of the Boyolali District Court Number 64/Pdt.G/2018/PN Byl. This research focuses on the research of documents or literature that essentially look for theories, views that have correlations and are relevant to the problems to be studied.

The results of the study obtained the conclusion that the lawsuit sits on the cancellation of the execution of the credit guarantee auction which is burdened with dependent rights in the Decision of the Boyolali District Court Number: 64/Pdt.G/2018/PN Byl which is derived from the provision of Local Credit Facilities (Current Account) with the amount of credit ceiling not exceeding Rp. 1,700,000,000.00 (one billion seven hundred million rupiah), based on Credit Agreement No. 125/PK/KRED/SLA/2008 dated October 13, 2008, and has been amended and updated several times recently with Credit Agreement Amendment No. 145/AD/KRED/SLA/2015 dated October 6, 2015, and has been renewed several times with Extended Term Notice No. 00118/SLA/SPPJ/2017 dated October 12, 2017. However, during the credit agreement period, plaintiff defaulted because he did not do angsusan every month, so Defendant I has given a warning letter 3 times, therefore Defendant I through Defendant II conducted an auction execution against the object of credit guarantee that has been registered with the Right of Dependents. The consideration of the judge in deciding the lawsuit to cancel the execution of the credit guarantee auction that is burdened with Dependent Rights is based on the exception of defendant I as well as the evidence submitted at the trial, which shows that the execution auction of dependent rights against the Collateral Object has been conducted in accordance with the provisions of Article 22 PMK No. 27/PMK.06/2016, namely by the Class I Auction Official at KPKNL Surakarta is legally valid. As a result of the law of the Decision of the Boyolali District Court Number: 64/Pdt.G/2018/PN Byl that the auction of the execution of Dependent Rights conducted by Defendants I and Tregugat II on collateral that became collateral for credit agreements through the Intermediary of the Office of State Wealth Services and Auctions (KPKNL) Surakarta is valid according to law. The legal consequence for plaintiff is the obligation to pay the costs of the lawsuit.

Keywords: Auction Cancellation Lawsuit, Dependent Rights

## KATA PENGANTAR

*Assalammu'alaikum Wr. Wb.*

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya yang tiada henti hingga penyusun dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Kajian Yuridis Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl)”. Penulisan tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister (S2) Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penyusunan tesis ini banyak pihak yang turut membantu sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Drs. Bedjo Santosa, MT., PhD selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Maryanto, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan waktunya dan dengan kesabaran memberikan pengarahan, masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
4. Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan dan petunjuk dalam penyusunan tesis ini.
5. Tim review proposal penelitian serta tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis

dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Segenap Karyawan bagian Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Suamiku tercinta yang selalu memberikan doa dan menamaniku di kala sedih dan bahagia.
9. Sahabat dan teman-temanku yang telah dan turut memberi semangat kepada penulis dalam mengerjakan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan agar kelak dapat menghasilkan karya yang lebih baik. Akhir kata penulis berharap bahwa semua hal yang penulis tuangkan dalam tesis ini bisa bermanfaat dan dapat menjadi referensi khususnya bagi penulis sendiri serta bagi para pembaca pada umumnya.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Semarang, Mei 2021

Yang membuat pernyataan

Putri Qoriyati Aeny  
NIM. 21301900077

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	8
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	20
H. Sistematika Penulisan	23
BAB II LANDASAN TEORI	25
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	25
1. Pengertian Perjanjian Kredit	25

2. Subjek Perjanjian Kredit .....	27
3. Fungsi Perjanjian Kredit .....	27
4. Berakhirnya Perjanjian Kredit .....	28
5. Wanprestasi .....	30
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	31
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	31
2. Obyek Hak Tanggungan .....	33
3. Subyek Hak Tanggungan .....	36
4. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan .....	40
5. Pemberian Hak Tanggungan .....	45
6. Pendaftaran Hak Tanggungan .....	48
7. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak-Hak Kreditor .....	55
8. Hapusnya Hak Tanggungan .....	58
9. Eksekusi Hak Tanggungan .....	60
C. Tinjauan Tentang Lelang .....	63
1. Pengertian Lelang .....	63
2. Fungsi dan Asas Lelang .....	66
3. Klasifikasi Lelang .....	68
4. Prosedur Lelang .....	72
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>77</b>
A. Duduk Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan pada	

Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl .....	77
B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibe- bani Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl .....	95
C. Akibat Hukum Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibe- bani Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl .....	108
BAB IV PENUTUP .....	113
A. Kesimpulan .....	113
B. Saran .....	114
DAFTAR PUSTAKA	



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Keinginan masyarakat untuk memperoleh kehidupan yang layak dan sejahtera merupakan salah satu faktor dominan yang mempengaruhi peningkatan kebutuhan dana. Guna memperoleh dana yang diperlukan, maka seseorang akan berupaya melakukan berbagai cara, salah satunya dengan meminjam dana kepada lembaga keuangan. Salah satu lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit atau pinjaman yaitu lembaga perbankan. Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus dapat memberikan perlindungan hukum yang proporsional terhadap bank selaku kreditur maupun nasabah selaku debitur serta pihak-pihak yang terkait atas pemberian kredit tersebut. Beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam pemberian kredit, antara lain pemberian kredit harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Dalam hubungan utang piutang yang mana terdapat dua pihak, pihak satu adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak yang kedua adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Hubungan hukum akan terlaksana dengan baik apabila masing-masing pihak, baik kreditur maupun debitur, memenuhi kewajibannya dengan sungguh-sungguh. Namun dalam hubungan utang piutang yang tidak dapat ditagih apabila debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur memiliki hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan.

Fungsi dari pemberian jaminan tersebut adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Pelaksanaan pemberian agunan maupun pengikatan agunan harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat memberikan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan serta memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan milik debitur merupakan jalan keluar kedua (*second way out*) yang merupakan hak kreditur untuk memperoleh dana yang telah disalurkan kepada debitur.

Salim HS berpendapat bahwa: “Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”<sup>1</sup> Jaminan kredit yang paling aman adalah jaminan kebendaan. Sesuai dengan sifat hak kebendaan, maka hak tersebut bersifat khusus dimana benda jaminan tersebut dikhususkan bagi kepentingan pemberi kredit, dan hak kebendaan juga mengikuti bendanya, sehingga dapat dipertahankan dari siapapun.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, memberikan kedudukan yang lebih diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan daripada kreditur-kreditur lain. Apabila debitur cidera janji, obyek hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan dijual melalui

---

<sup>1</sup> Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 22

pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditur pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.

Eksekusi objek jaminan merupakan pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan apabila terjadi perbuatan ingkar oleh debitur dengan cara penjualan benda objek jaminan untuk melunasi utangnya. Eksekusi biasanya dilakukan apabila ada piutang yang telah dapat ditagih (*opeisbaar*) dan debitur tidak memenuhi prestasinya secara sukarela maka di sini kreditur dapat menuntut pemenuhan piutangnya atau hak eksekusi terhadap benda objek jaminan kebendaan yang telah disepakatinya.

Hak untuk melaksanakan pemenuhan hak kreditur ini dilakukan dengan cara menjual benda objek jaminan, dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan piutang kreditur. Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberi hak menjual objek Hak Tanggungan atas alasan cidera janji, apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan (kreditur) berhak untuk menjual objek hak tanggungan baik berdasarkan putusan pengadilan maupun atas kekuasaan sendiri, makna menjual objek hak tanggungan atas alasan cidera janji sama artinya dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan

ketentuan-ketentuan bagi kemudahan dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Akan tetapi, ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang”) menyebutkan bahwa lelang eksekusi menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tidak dapat dilaksanakan apabila terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan.

Dalam melaksanakan hak bank atas eksekusi obyek hak tanggungan, terkadang bank menghadapi berbagai permasalahan yang dapat menyebabkan hak bank atas penjualan obyek hak tanggungan tertunda. Salah satu hambatan yang dihadapi bank untuk melakukan eksekusi obyek hak tanggungan adalah gugatan yang dilakukan oleh debitur kepada bank yang meminta penundaan terhadap eksekusi obyek hak tanggungan. Hal ini disebabkan oleh kemungkinan ada beberapa debitur yang nakal atau merasa tidak adilnya keputusan kreditur dalam melakukan eksekusi terhadap tanahnya. Dalam hal ini kreditur sangatlah memerlukan perlindungan hukum, guna mengatasi beberapa permasalahan yang akan timbul dalam perjanjian kredit yang kreditur kepada si debitur. Pengaturan-pengaturan hukum pada dasarnya mempunyai tugas untuk menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang terdapat dalam pergaulan kemasyarakatan, kepastian ini yang dicapai oleh adanya hukum, dalam tugas itu

dengan sendirinya hukum mempunyai dua tugas, yaitu hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna.

Bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan istimewa dibanding dengan kreditur-kreditur lainnya. Artinya bahwa manakala terjadi wanprestasi dari debiturnya secara nyata, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap obyek benda jaminan debitur. Penjualan melalui pelelangan atas obyek benda jaminan harus melalui prosedural peraturan perundang undangan berlaku (UUHT). Menurut ST. Remy Sjahdeini dalam Tri Kurniawan menegaskan bahwa menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur sidera 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.<sup>2</sup>

Salah satu opsi yang dapat dilakukan pelaksanaan eksekusinya adalah dalam bentuk parate eksekusi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUHT. Parate eksekusi dalam hak tanggungan merupakan eksekusi tanpa campur tangan dari pengadilan tetapi langsung meminta kantor lelang Negara untuk melakukan pelelangan terhadap obyek jaminan hak tanggungan, untuk mengambil keputusan utang debitur, sebagaimana yang terjadi dalam kasus lelang barang jaminan dalam Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.

Kasus ini bermula dari debitur dan kreditur melakukan Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) yaitu H. Soejono dan Sri Wahyuni selaku Pengugat

---

<sup>2</sup> Tri Kurniawan, "Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol.4, (2016), hlm. 3

melawan P.T. Bank Central Asia, Tbk Cabang Salatiga, guna menjamin pembayaran utang, debitur menyerahkan agunan berupa Serifikat Hak Milik No. 1482, Desa/Kelurahan Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, luas + 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi). Seiring berjalannya waktu, debitur telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran angsuran, walaupun telah disampaikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, faktanya Penggugat selaku debitur tetap tidak melakukan pembayaran Utang kepada Tergugat selaku kreditur, sehingga jelas terbukti bahwa Penggugat sudah tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan utangnya kepada Tergugat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi atas obyek sengketa ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, namun pada saat akan dilakukan lelang eksekusi debitur menggugat kepada pengadilan dengan alasan kreditur melakukan perbuatan melawan hukum yaitu, debitur menganggap bahwa kreditur melakukan lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tidak melalui Pengadilan Negeri, dengan demikian kreditur merasa dirugikan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah duduk perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl?
3. Bagaimana Akibat Hukum Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengkaji duduk perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.
2. Mengkaji Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.
3. Mengkaji Akibat Hukum Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.

## **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini, manfaat utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu:

### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum mengenai pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.

### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan pihak-pihak yang terkait pada khususnya dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang alasan pembatalan eksekusi hak tanggungan.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Pengertian Kajian Yuridis**

Kajian adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Kajian merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti.<sup>3</sup> Sedangkan yuridis adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah

---

<sup>3</sup> Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung, Yrama Widya, hlm. 10

dimana hukum tersebut berlaku, sehingga jika ada orang yang melanggar hukum tersebut bisa dikenai hukuman.<sup>4</sup>

Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya. Dalam penelitian ini yang dimaksud oleh penulis sebagai tinjauan yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya.<sup>5</sup> Tujuan kegiatan tinjauan yuridis yaitu untuk membentuk pola pikir dalam pemecahan suatu permasalahan yang sesuai dengan hukum khususnya mengenai gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan.

## 2. Gugatan

Gugatan merupakan suatu perkara yang mengandung sengketa atau konflik antara pihak-pihak yang menuntut pemutusan dan penyelesaian pengadilan.<sup>6</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo gugatan adalah “tuntutan hak yaitu tindakan yang bertujuan memberikan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*)”.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> <http://www.pengertianartidefinisi.com/2015/10/pengertian-hukum-yuridis/>, diakses pada tgl 09 Mei 2021, pukul 14:00 WIB

<sup>5</sup> Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 83-88

<sup>6</sup> Cik Hasan Bisri, 1998, *Peradilan Agama di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal. 229

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty. Hal. 52

Menurut Darwin Prinst yang dikutip oleh Lilik Mulyadi menyebutkan bahwa: Gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya, dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh pengadilan, serta kemudian diambil putusan terhadap gugatan tersebut.<sup>8</sup>

Berdasarkan pendapat di atas dapat diketahui bahwa gugatan adalah suatu permohonan atau tuntutan hak yang disampaikan kepada Pengadilan yang berwenang terhadap pihak lain agar diperiksa sesuai dengan prinsip keadilan terhadap gugatan tersebut. Suatu gugatan apabila sampai di depan sidang pengadilan, maka di situ selalu ada pihak penggugat, tergugat dan perkara yang disengketakan.

### 3. Pengertian Lelang

Pengertian lelang menurut Pasal 1 *Vendu Reglement* “penjualan umum” (*openbare verkopingen*) adalah: ”pelelangan atau penjualan 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 diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar barga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Mulyadi, 1996, *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Djambatan, Hal. 15-16

<sup>9</sup> Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, hlm. 2-3

Pengertian lelang dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Pada intinya sama atau tidak ada perbedaan mengenai pengertian lelang dari Keputusan Menteri Keuangan tersebut.

Lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka, lisan dan naik-naik atau secara menurun dan atau secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman lelang.

#### **4. Eksekusi**

Eksekusi tentang tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam satu perkara. Eksekusi dipahami dipahami sebagai suatu tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara, oleh karena itu M. Yahya Harahap memahami eksekusi tiada lain dari pada sebuah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hokum acara perdata.<sup>10</sup>

Berdasarkan pendapat di atas dapat dikemukakan bahwa eksekusi merupakan pelaksanaan putusan hakim terhadap pihak yang diharuskan untuk menyerahkan ewajiban/prestasinya sebagai hak pihak lain (lawan) secara paksa karena pihak yang wajib untuk menyerahkan tetapi tidak mau menyerahkan secara suka rela.

---

<sup>10</sup> M. Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan eksekusi dibidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, Cet.II, Hlm.1.

## 5. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah: Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan.<sup>11</sup> Menurut C.S.T Kansil hak tanggungan adalah: Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Debitur apabila cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.<sup>12</sup>

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.

---

<sup>11</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 151.

<sup>12</sup> C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hlm. 7.

## F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.<sup>13</sup> Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja Perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk Perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Agar aturan hukum tidak sekedar termanisfestasikan sebagai suatu aturan, aturan mengandaikan penafsiran, maka disini pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.<sup>14</sup>

Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Asas adalah merupakan sesuatu peningkatan (*optrekking*) suatu peraturan kepada sesuatu yang lebih tinggi, lebih universal, melalui jalan pemikiran. Asas-asas Hukum adalah bersifat abstrak, oleh karena sudah menjelma di dalam hukum positif, dalam hal ini hukum dasar yang tertulis.<sup>15</sup> Sebagian besar dari peraturan hukum bermuara dan Asas hukum juga termuat didalam rumusan ini secara jelas menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan janji yang diberikan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT jo. Pasal 6 UUHT, dan irah-irah eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang disebut dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT dapat dilaksanakan

---

<sup>13</sup> Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju ,Bandung, hlm. 10.

<sup>14</sup> Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.27.

<sup>15</sup> Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, hlm. 7

melalui pelelangan umum, kecuali dalam hal-hal tertentu yang menguntungkan dan disetujui oleh kedua belah pihak, dimungkinkan untuk melaksanakan eksekusi melalui penjualan sukarela, dengan segala konsekuensinya bagi pembeli (Pasal 19 UUHT).

Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa permasalahan eksekusi benda jaminan hak tanggungan dalam hal terjadinya kredit macet yaitu:

#### 1. Teori Kesepakatan

Menurut Herlien Budiono kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat dalam suatu perjanjian dapat diperoleh melalui suatu proses penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*).<sup>16</sup> Istilah penawaran (*offerte*) merupakan suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, yang tentunya dalam penawaran tersebut telah terkandung unsur esensialia dari perjanjian yang akan dibuat. Penerimaan (*acceptatie*) sendiri merupakan pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut.

Perjanjian antara bank dengan nasabah berlaku asas-asas hukum kontrak yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, asas kebebasan berkontrak dan asas keseimbangan yang akan diuraikan dibawah ini, yaitu:<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Herlien Budiono, B., 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 2.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 2.

a. Asas Konsesualisme (asas konsensualitas)

Perjanjian terjadi karena adanya keinginan atau kehendak (*consensus*) dari para pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka. Perjanjian itu sudah sah apabila tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok. Menurut Profesor Eggens, sebagaimana dikutip oleh Subekti, menyatakan asas konsesualitas merupakan putusan kesusilaan dan puncak dari martabat manusia.<sup>18</sup> Dengan mempercayai kata-kata dari seseorang, maka menempatkan dirinya pada suatu martabat kemanusiaan yang tertinggi. Kesepakatan adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara kedua belah pihak. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meski tidak sejurusan tetapi secara timbal balik. Jadi dari hal tersebut terdapat dua unsur penting dalam suatu kesepakatan yaitu adanya kesesuaian paham dan kehendak para pihak dan bersifat timbal balik.

Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata berbunyi: tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Kesepakatan harus lahir dalam suasana bebas, untuk menjamin kebebasan dalam melahirkan kesepakatan dikarenakan adanya kontrak maka Pasal 1321 juga memberikan sanksi hukum atas pelanggaran ketentuan itu.

b. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini sangat mendasar dan berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur yang telah mereka

---

<sup>18</sup> Profesor Eggens dikutip Subekti dalam Yulfasni, Op.Cit, hlm. 13.

sepakati. Asas ini melandasi suatu pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual. Bahwa suatu kesepakatan harus dipenuhi dianggap sudah terberi dan kita tidak pernah mempertanyakannya kembali. Janji yang diberikan sifatnya mengikat, perjanjian dibuat sendiri oleh para pihak dan mereka juga yang menentukan ruang lingkup serta pelaksanaan tersebut.

Demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Pada asas ini para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang ia kehendaki. Pihak-pihak juga bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.<sup>19</sup>

Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Jaminan kepastian hukum atas suatu perikatan terletak pada kesepakatan

---

<sup>19</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1986, *Pasal 1338, Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta Pusat.

antara pihak yang diberikan secara bebas. Akan tetapi dalam prakteknya kebebasan berkontrak hanya semu. Oleh karena itu hakim yang harus menentukan apakah kesepakatan dalam suatu kontrak diberikan secara sah dan apakah kebebasan berkontrak itu mempunyai kekuatan mengikat. Dari sudut kepentingan masyarakat, kebebasan berkontrak merupakan sebagai suatu totalitas.

d. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menyalurkan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal di dalam KUHPerdara yang mendasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada pihak lain.<sup>20</sup> Dalam suatu perjanjian asas ini memberi arti bahwa para pihak pada dasarnya diberikan kedudukan yang sama, hak yang sama dan kewajiban sesuai perjanjian. Apabila kepada satu pihak diberikan hak untuk melakukan pemutusan perikatan, kepada pihak lainnya juga diberikan hak yang sama. Asas-asas hukum khususnya hukum kontrak seharusnya didasarkan pada kesadaran hukum Indonesia yang hidup, baik berdasarkan hukum adat maupun asas-asas hukum modern (asas konsensus, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat serta asas keseimbangan).

---

<sup>20</sup> Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.33.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- c. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- d. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- e. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- f. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- g. Tidak boleh sering diubah-ubah;
- h. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.<sup>21</sup>

### 3. Teori Keadilan

Adil diartikan dapat diterima secara objektif. Keadilan dimaknakan sifat (perbuatan, perlakuan) yang adil. Ada tiga pengertian adil, yaitu:

- a. Tidak berat sebelah atau tidak memihak;
- b. Berpihak pada kebenaran;
- c. Sepatutnya atau tidak sewenang-wenang

Menurut Jhon Stuart Mill bahwa eksistensi keadilan merupakan aturan moral. Moral adalah berbicara tentang baik dan buruk. Aturan moral ini harus difokuskan untuk kesejahteraan manusia, yang menjadi esensi atau hakikat keadilan adalah merupakan hak yang diberikan kepada individu untuk melaksanakannya. Sedangkan menurut Notonegoro keadilan adalah kemampuan untuk memberikan kepada diri sendiri dan orang lain apa yang semestinya, apa yang telah menjadi haknya. Hubungan antara manusia yang terlibat di dalam penyelenggaraan keadilan terbentuk dalam pola yang disebut hubungan keadilan segitiga, yang meliputi keadilan distributif (*distributive justice*), keadilan bertaat atau legal (*legal justice*), dan keadilan komutatif (*komutative justice*). Teori keadilan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisa tentang ketidakberpihakan kebenaran atau ketidaksewewenangan dari institusi atau individu terhadap masyarakat atau individu lainnya.

---

<sup>21</sup> Lon Fuller dalam [tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-parahli/](http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-parahli/) diunduh pukul 11.32 WIB tanggal 15 November 2020

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Tipe Penelitian**

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Yuridis normatif digunakan sebagai pendekatan yang utama dalam menggali hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yaitu dengan mengkaji dan mempelajari serta menelaah teori-teori, konsep-konsep dan asas-asas norma hukum.<sup>22</sup>

Dengan kata lain penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, untuk selanjutnya “bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti”.

### **2. Metode Pendekatan**

#### **a. Pendekatan Perundang-undangan ( *statute approach* )**

Yaitu pendekatan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan, dengan mengkaji bahan-bahan kepustakaan dan peraturan perundang-undangan, baik KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Putusan Pengadilan Negeri Boyolali

---

<sup>22</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Hal. 33.

Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl, dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan penelitian penulis.

b. Pendekatan Konseptual ( *conseptual aproach* )

Yaitu Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam penulisan Metode Penelitian Hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi.

### 3. Sumber dan Jenis Data

Dalam melakukan penelitian hukum normatif, diperlukan adanya beberapa bahan hukum sebagai bahan pendukung dalam melakukan penelitian ini, yang meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Adapun bahan hukum primer terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- 3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- 4) Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan didalamnya. Diantara bahan-bahan hukum sekunder terdiri atas :

- 1) Buku-buku hukum (*text book*).
- 2) Jurnal-jurnal hukum.
- 3) Karya tulis hukum atau Pandangan ahli hukum yang termuat dalam media massa.
- 4) Internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti : Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum

**4. Metode Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam tesis ini adalah teknik telaah kepustakaan. Teknik tersebut dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan. Dalam hal ini peneliti mempelajari kepustakaan yang berhubungan dengan Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl.

## 5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, isu hukum akan dianalisis dengan dengan logika deduktif. Penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Di dalam logika silogistik untuk penalaran hukum yang bersifat premis mayor adalah aturan hukum sedangkan premis minornya adalah fakta hukum. Logika deduktif merupakan suatu teknik untuk menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menjadi khusus yang bersifat individual.

## H. Sistematika Penulisan

Guna memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini, maka penulis akan menguraikan sistematika tesis yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

### BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan hukum.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan uraian dasar teori dari tesis ini yang meliputi tinjauan umum tentang tinjauan umum tentang perjanjian kredit, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang lelang hak tanggungan.

## BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas mengenai duduk perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Mengkaji Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Mengkaji Akibat Hukum Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl. Mengetahui pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT).

## BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini penulis uraikan kesimpulan dan saran dari uraian tesis pada bab-bab terdahulu.

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

##### 1. Pengertian Perjanjian Kredit

Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan memberikan definisi tentang kredit: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Perjanjian kredit adalah perjanjian yang dibuat bersama antara kreditor dan debitor atas sejumlah kredit, dimana kreditor berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitor, dan debitor berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya yang lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya.<sup>23</sup>

Perjanjian Kredit menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata. Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam-meminjam antara bank dengan pihak debitor. Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa: pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan

---

<sup>23</sup> Evi Ariyani, 2013, *Hukum Perjanjian*, ctk. Pertama, Ombak, Yogyakarta, hlm. 59.

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.

Marhaenis Abdul Hay dalam bukunya Hukum Perdata berpendapat bahwa: Pengertian perjanjian kredit mendekati pada pengertian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1768 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi dapat pula mendasarkan pada kesepakatan bersama, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan untuk ketentuan yang memaksa diserahkan kepada para pihak sehingga perjanjian kredit selain dikuasai oleh asas-asas umum hukum perjanjian, juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>24</sup>

Perjanjian kredit meskipun tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan azas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUH Perdata seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus

---

<sup>24</sup> Muhammas Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 386.

maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUH Perdata.

## **2. Subjek Perjanjian Kredit**

Subjek perjanjian kredit adalah pihak yang menerima kredit atau pinjaman uang bank atau disebut sebagai debitur dan pihak yang menyalurkan kredit disebut sebagai kreditur. Subyek hukum adalah pengemban hak dan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hukum, baik perbuatan sepihak maupun perbuatan dua pihak. Subjek hukum terdiri dari: manusia (*natuurlijke persoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*).

Subjek hukum dalam perjanjian kredit yaitu manusia, manusia yang dimaksud terdiri dari perorangan atau perusahaan perorangan, sedangkan badan usaha dan badan hukum terdiri dari badan usaha yang berbadan hukum atau badan usaha yang tidak berbadan hukum. Penanganan dan analisis yuridis terhadap debitur perlu memperhatikan termasuk kelompok yang manakah debitur tersebut dan perlu dilakukan pembedaan terlebih dahulu terhadap debitur yang dihadapi.

## **3. Fungsi Perjanjian Kredit**

Menurut Sutarno perjanjian kredit memiliki fungsi sebagai berikut:<sup>25</sup>

- a. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditor dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara bank sebagai kreditor dan debitor.

---

<sup>25</sup> Sutarno, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm. 12

- b. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit. Pencairan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.
- c. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu pengikatan jaminan.
- d. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang debitor.

Fungsi perjanjian kredit menurut Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman adalah meliputi sebagai berikut:<sup>26</sup>

- a. Perjanjian kredit memiliki fungsi sebagai perjanjian pokok, dimana perjanjian kredit mempengaruhi batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, seperti perjanjian pengikatan agunan.
- b. Perjanjian kredit memiliki fungsi sebagai tolak ukur hak dan kewajiban bagi kreditur dan debitor.
- c. Perjanjian kredit memiliki fungsi sebagai sarana untuk memonitoring penggunaan kredit.

#### **4. Berakhirnya Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit agar dapat tunduk pada ketentuan hukum perjanjian pada umumnya, maka hapus/berakhirnya perjanjian kredit dapat diberlakukan Pasal 1381 KUHPerdara, yaitu mengenai hapusnya perikatan. Penyebab

---

<sup>26</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, ctk. II, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 321.

hapus/berakhirnya perjanjian-perjanjian tersebut dalam Pasal 1381 KUHPerdara, dalam prakteknya hapus/berakhirnya perjanjian kredit bank lebih banyak disebabkan oleh:<sup>27</sup>

a. Pembayaran

Pembayaran (lunas) untuk kredit merupakan pemenuhan prestasi dari debitor, baik pembayaran utang pokok, bunga, denda, maupun biaya-biaya lainnya, yang wajib dibayar lunas oleh debitor. Pembayaran lunas ini, baik karena jatuh tempo kreditnya atau karena diharuskannya debitor melunasi kreditnya secara seketika dan sekaligus (*opeisbaarheid clause*).

b. Subrogasi

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUH Perdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu. Subrogasi dapat terjadi apabila ada penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang mengadakan pembayaran.

c. Novasi

Novasi atau pembaharuan hutang di sini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Perjanjian kredit yang lama hapus atau berakhir, sedangkan yang berlaku bagi bank dan debitornya adalah perjanjian kredit yang baru.

d. Kompensasi

Kompensasi dalam Pasal 1425 KUHPerdara adalah suatu keadaan yang di mana dua orang/pihak saling berhutang satu sama lain, yang selanjutnya

---

<sup>27</sup> HR.Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 199-200.

para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut sehingga perikatan hutang itu menjadi hapus, dalam kondisi demikian ini dijalankan oleh bank, dengan cara mengkompensasikan barang jaminan debitor dengan hutangnya kepada bank, sebesar jumlah jaminan yang di ambil alih tersebut.

## 5. Wanprestasi

Pelaksanaan perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula debitur (nasabah) lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi.

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat beberapa pengertian, misal: “ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1999, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, hlm. 17.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, maka dapat disimpulkan bahwa maksud dari wanprestasi adalah tidak memberikan prestasi sama sekali, telambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

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

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

Hak Tanggungan (HT) adalah salah satu bentuk lembaga jaminan di Indonesia yang diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 yang diberlakukan sejak tanggal 9 April 1996. Hak Tanggungan (HT) digunakan untuk mengikat obyek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>29</sup> Hak Tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah. Sejak Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotek dan *creditverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.<sup>30</sup>

Lebih lanjut pengertian hak tanggungan dikemukakan oleh Sutarno, bahwa hak tanggungan adalah: Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Cet.ke 3, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 22.

<sup>30</sup> Maria S.W. Sumardjono, 1997, Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum)*, No. 7 Vol. 4, hlm. 85.

<sup>31</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm. 151.

Menurut C.S.T Kansil hak tanggungan adalah: Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Debitur apabila cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.<sup>32</sup>

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain.

Ditinjau dari ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan terlihat bahwa pembentuk undang-undang tidak bermaksud memberikan rumusan tentang Hak Tanggungan pada umumnya, akan tetapi membatasi dengan memberikan perumusan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja. Rumusan tersebut memberikan kesempatan jika suatu saat ada pengaturan mengenai Hak

---

<sup>32</sup> C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 7.

Tanggungans atas benda lain. Perumusan Pasal 1 butir 1 ini bukan merupakan rumusan umum Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja.<sup>33</sup>

## 2. Obyek Hak Tanggungan

Hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- d. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.<sup>34</sup>

Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Obyek Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

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

(2) Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani Hak Tanggungan.

---

<sup>33</sup> J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Cet.I Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 66.

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 103-104

- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada 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 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Menurut Salim HS, terdapat 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu :

a. Hak Milik;

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b. Hak Guna Usaha;

Hak guna usaha: hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian,

perikanan, atau peternakan, dan diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit lima hektar, hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Hak Guna Bangunan;

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang kemudian dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

d. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas Negara;

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemiliknya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UU Pokok Agraria.

e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 98.

### 3. Subyek Hak Tanggungan

Hak Tanggungan juga terdapat subyek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Didalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan obyek Hak Tanggungan
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.<sup>36</sup>

Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT diketahui bahwa yang menjadi subyek Hak Tanggungan dibedakan antara Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan.

#### a. Pemberi Hak Tanggungan.

Pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik hak atas tanah atau pemilik atas tanah berikut bangunan yang ada di atas tanah itu. Pemilik tanah bisa debitur sendiri atau orang lain atau badan hukum lain bukan debitur. Hanya saja orang atau badan hukum pemilik tanah saja yang berhak menjaminkan dengan member Hak Tanggungan. Pembuktian untuk orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas tanah maka dapat diketahui dari sertifikat tanahnya, dari sertifikat dapat diketahui siapa pemilik hak atas tanah sehingga hanya orang atau badan

---

<sup>36</sup> Andrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 53- 54.

hukum yang tertulis di atas tanah itu yang berhak memberikan Hak Tanggungan.<sup>37</sup>

Hukum kebendaan terdapat adagium *asas nemo plus ini alium transfere potest quam ipse habet* artinya seseorang tidak berhak memindahkan sesuatu yang lebih besar dari hak yang dimilikinya. Makna yang terkandung di dalam adagium ini ialah bahwa seseorang yang menyerahkan haknya harus memiliki wewenang mengenai (*beschikkingbevoegd*) untuk mengalihkan haknya.<sup>38</sup>

Pasal 8 ayat (1) UUHT menyebutkan yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Perihal kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan ditegaskan pada Pasal 8 ayat (2) UUHT harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan sertifikat Hak Tanggungan. Kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) adalah sebagai salah satu sarana yang memiliki dasar hukum dalam mewujudkan kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit antara kreditor dengan debitur. SKMHT dibuat dihadapan Notaris atau PPAT, sedangkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) merupakan

---

<sup>37</sup> Sutarno, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm. 162-163

<sup>38</sup> Mariam Darius Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 49.

persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan oleh debitor kepada kreditur, berdasarkan pada ketentuan Pasal 8 (ayat 2) UUHT yang menjelaskan APHT sebagai syarat pendaftaran Hak Tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional. Penandatanganan SKMHT dan/atau APHT dapat dilakukan berdasarkan data kelengkapan yang diserahkan oleh debitor dan kreditur, sehingga PPAT/Notaris dapat menilai apakah para pihak mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum atas obyek Hak Tanggungan atau tidak. Pemberi Hak Tanggungan apabila tidak mempunyai kewenangan hukum, PPAT/Notaris tidak akan melakukan pembuatan SKMHT atau APHT.

Pihak yang dapat menjadi Pemberi Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit yaitu:

- 1) Debitor, jika hak tanah berikut (tidak berikut) segala sesuatu yang melekat menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut merupakan milik debitor sendiri. Debitor dalam hal ini disebut sebagai yang berhutang sekaligus juga sebagai pemilik jaminan atau penjamin.
- 2) Pihak Ketiga, jika hak atas tanah berikut (tidak berikut) segala sesuatu yang melekat menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut merupakan hak milik orang lain (pihak ketiga). Kehadiran pihak ketiga dalam hal ini hanya kedudukannya sebagai penjamin atas hutang pihak lain (debitor). Debitor apabila cedera janji, lalai atau wanprestasi, maka kepadanya tidak dapat dituntut pembayaran, akan tetapi jaminan hak atas tanahnya yang dijadikan sebagai jaminan atas hutang debitor

dapat dieksekusi dan hasilnya digunakan untuk pembayaran hutang debitor.

- 3) Debitor dan Pihak Ketiga, yaitu debitor dan pihak ketiga merupakan ahli waris bersama atas kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah karena warisan.

Menurut penjelasan Pasal 4 Ayat (5) UUHT disebutkan bahwa bilamana jaminan yang atasnya akan dibebani Hak Tanggungan terkait dengan kepemilikan orang lain atau pihak ketiga, maka pihak ketiga sebagai pemilik obyek jaminan Hak Tanggungan wajib menandatangani APHT atau jika oleh karena satu dan lain hal tidak dapat hadir untuk menandatangani APHT, maka yang bersangkutan wajib membuat atau menandatangani SKMHT dihadapan PPAT atau Notaris.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

**b. Pemegang Hak Tanggungan.**

Pemegang Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 9 UUHT adalah pihak yang menerima Hak Tanggungan yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang di dalam Pasal 1 angka (3) UUHT disebut sebagai kreditor. Kreditor disebut pemegang Hak Tanggungan jika piutangnya dijamin dengan Hak Tanggungan. Kreditor berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan setelah dibuatnya APHT, selanjutnya dilakukan pembukuan Hak

Tanggungan yang bersangkutan dalam buku-tanah Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan.

Kreditor diberikan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk dijual melalui pelelangan umum. Kreditor juga mempunyai hak memohonkan kepada pengadilan untuk mengeksekusi Hak Tanggungan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan.<sup>39</sup>

#### **4. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan**

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mempunyai dengan ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (kreditor tertentu)

Definisi mengenai hak tanggungan, diketahui bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain. Yang dimaksud dengan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, dapat dijumpai dalam Penjelasan Umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu: Bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, menurut ketentuan

---

<sup>39</sup> Andhyka Muchtar, 2014, Eksistensi dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan dalam Kepailitan, *Jurnal Repertorium*, Edisi 2, Juli-Desember, hlm. 25-26.

peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lain. Ciri ini dalam ilmu hukum dikenal dengan istilah *droit de preference*.

- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada.

Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, sehingga hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih ke pihak lain oleh sebab apa pun juga. Asas yang disebut *droit de suite* memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau Hak Atas Tanah, penguasaan yuridis, yang menjadi objek hak tanggungan bila debitur wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga.<sup>40</sup>

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.

Asas spesialisitas diaplikasikan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan asas

---

<sup>40</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, hlm. 8.

publisitas diterapkan pada saat pendaftaran pemberian hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Menurut A.P Parlindungan menyatakan bahwa Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 merupakan Suatu ketentuan wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga jika tidak dicantumkan secara lengkap maka berakibat akta yang bersangkutan batal demi hukum.<sup>41</sup>

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Keistimewaan lain dari hak tanggungan yaitu bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, apabila debitur wanprestasi tidak perlu ditempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang hak tanggungan disediakan cara-cara khusus, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan berikut:

a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang

---

<sup>41</sup> A.P Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 52

kepadanya untuk, jika debitor cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditor pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).

- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut benda-benda yang ada di atasnya.
- c. Untuk pelunasan hutang tertentu  
Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitor yang ada pada kredit.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Budi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia, (Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Djembatan, Jakarta, hlm. 416.

Hak Tanggungan juga mempunyai beberapa sifat, seperti :

a. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi kepemilikannya

Maksud dari hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yaitu hak tanggungan membebani secara utuh objeknya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban hak tanggungan. Hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh objek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Seiring berkembangnya kebutuhan akan perumahan, ketentuan tersebut menimbulkan permasalahan yaitu dalam hal suatu proyek perumahan atau rumah susun ingin diadakan pemisahan, apabila tanahnya dibebankan hak tanggungan, ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah akan menyulitkan penjualan rumah atau satuan rumah susun yang telah dibangun tersebut.<sup>43</sup>

Permasalahan yang timbul dapat diatasi dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah membuka kesempatan untuk menyimpangi sifat tersebut, jika hak tanggungan dibebankan pada beberapa Hak Atas Tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing Hak Atas Tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut. Hak

---

<sup>43</sup> Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturann Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm.420

tanggungan hanya akan membebani sisa objek untuk sisa hutang yang belum dilunasi, agar hal ini dapat berlaku, maka harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

b. Hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*.

Hak tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang debitor kepada kreditor, oleh karena itu hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi, berakhir dan hapusnya hak tanggungan dengan sendirinya ditentukan oleh peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin pelunasannya. Tanpa ada suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya, maka menurut hukum tidak akan ada hak tanggungan.<sup>44</sup>

## 5. Pemberian Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Jaminan atas tanah dengan objek Hak Tanggungan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, maksudnya bahwa obyek Hak Tanggungan dapat dijual dan dilelang jika debitur wanprestasi.
- b. Menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani, sehingga orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).

---

<sup>44</sup> Ignatius Ridwan, 1996, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, Badan Penerbit Undip, Semarang, hlm.7.

- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, sehingga apabila dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.
- d. Perlu ditunjuk oleh undang-undang sebagai hak yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.<sup>45</sup>

Proses pemberian Hak Tanggungan pada Pasal 10 ayat (1) UUHT dikatakan harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu. Janji itu wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang dimaksud. Perjanjian ini biasa disebut perjanjian pokok, jadi pemberian Hak Tanggungan harus dinyatakan dalam perjanjian pokok tersebut. Hal ini sesuai dengan sifat dari Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian ikutan (perjanjian *accessoir*) dari perjanjian pokoknya.

Penjelasan menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, perjanjian pokok dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau akta otentik, bergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian. Perbankan dalam praktek tidak ada ketentuan yang mengharuskan suatu perjanjian kredit dibuat secara otentik. Baik bank maupun nasabah mempunyai kebebasan untuk dapat menuangkan perjanjian kredit kedalam salah satu macam akta yang dimaksud, pada umumnya hanya kredit-kredit yang berjumlah besar yang dibuatkan akta perjanjian kredit secara notariil (akta otentik). Kredit-kredit untuk jumlahnya kecil cukup dibuat dalam bentuk di bawah tangan.

---

<sup>45</sup> Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hlm. 19.

Perjanjian kredit yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri, bahkan pihaknya bisa orang-perseorangan atau badan hukum asing, dengan ketentuan kredit yang bersangkutan digunakan untuk kepentingan pembangunan di dalam wilayah Negara Indonesia. Hutang yang pelunasannya dijamin dengan Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 3 ayat (2) UUHT, dapat berupa:

- a. Suatu hutang yang berasal dari 1 (satu) hubungan hukum tertentu, atau
- b. Satu/ beberapa hutang berasal dari beberapa hubungan hukum tertentu.

Hal ini terjadi karena tidak jarang debitor berhutang pada lebih dari satu kreditor dan masing-masing didasarkan atas perjanjian hutang piutang yang berlainan. Piutang pada kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan sama kepada semua Kreditor dengan satu APHT dan obyeknya hak atas tanah sama. Proses pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor PPAT dengan dibuat dan ditandatanganinya APHT oleh para pihak, para saksi dan PPAT. APHT dimaksud merupakan akta PPAT yang memuat pemberian jaminan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan oleh pemilik jaminan kepada kreditor untuk pelunasan hutang debitor.

Pasal 11 ayat (1) UUHT sebagaimana berdasarkan asas spesialisasi, di dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
- b. Domisili para pihak
- c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin.
- d. Nilai Tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

## 6. Pendaftaran Hak Tanggungan

Tahap pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan di kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.<sup>46</sup> Pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilaksanakan setelah APHT ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kemudian, PPAT wajib mengirimkan APHT yang dimaksud dan dokumen proses penerbitan sertifikat hak tanggungan (warkah) yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan setempat. Istilah mengirimkan APHT pada Pasal 13 ayat (2) sama dengan melakukan pendaftaran APHT sebagaimana ditegaskan pada Pasal 13 ayat (1), wajib dilaksanakan oleh PPAT. Berkas-berkas yang diperlukan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah:

- a. Surat:
  - 1) Permohonan dari penerima Hak Tanggungan (kreditor)
  - b) Kuasa (otentik), jika pemohon dikuasakan.
- b. Sertipikat hak atas tanah/sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) *in originally* 1 (satu) rangkap.
- d. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.

---

<sup>46</sup> Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, ctk. I, Mandar Maju, Bandung, hlm. 8

- e. Foto copy identitas diri pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan (kreditor) dan atau kuasanya yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- f. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), bila pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan kuasa. Dalam praktek permohonan proses pendaftaran Hak Tanggungan syarat-syarat tersebut di atas masih dilengkapi dengan bukti pelunasan pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) pada tahun berjalan.

Berikut ini adalah bagan dari prosedur pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit di Kantor Pertanahan:

**Bagan 1.**  
**Alur Pendaftaran Hak Tanggungan Berdasarkan**  
**Peraturan Kepala BPN RI No 1 Tahun 2010**



Tata cara pendaftaran hak tanggungan secara sistematis dapat dijelaskan berikut:

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu 7 hari kerja setelah ditandatangani pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pendaftaran Hak Tanggungan (APHT) dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan;
- c. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.<sup>47</sup>

Pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah ini merupakan salah satu bentuk pendaftaran tanah, maka sebaiknya perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan adalah *registration of deed*.<sup>48</sup> Pendaftaran sistem ini dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan Hak Atas Tanah, seperti hak keberadaan atas tanah,

---

<sup>47</sup> Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 180.

<sup>48</sup> Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 214.

termasuk di dalamnya eigendom Hak Milik. Berlakunya UUPA barakibat pada sistem pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran Hak Tanggungan menggunakan sistem *registration of title* (pendaftaran hak). Sistem pendaftaran hak pada Hak Tanggungan, maka untuk pendaftaran Hak Tanggungan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan.<sup>49</sup>

Guna memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan dari kreditor lain, Pasal 13 ayat (2) UUHT telah menentukan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan beserta warkah lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.

Penjelasan atas Pasal 13 ayat (2) UUHT, dikatakan bahwa apa yang dimaksud dengan mendaftarkan Hak Tanggungan adalah dengan mengirimkan akta dan warkah lain ke Kantor Pertanahan setempat, baik melalui petugas/pegawai PPAT yang bersangkutan maupun dengan pengiriman dengan jasa pos tercatat. Pemilihan pengiriman akta dan warkah lain di isyaratkan, diserahkan sepenuhnya kepada PPAT, dengan mempertimbangkan cara yang paling baik, aman dan efisien, serta memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang tersedia untuk terpenuhinya tujuan pendaftaran. Pengertian warkah yang dimaksud dalam ayat (2) ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan Obyek Hak Tanggungan

---

<sup>49</sup> M. Khoidin, 2005, *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, hlm 96-97.

serta identitas para pihak, termasuk di dalamnya sertipikat Hak Atas Tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai Obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan pada ayat (2) ini wajib dilaksanakan oleh PPAT karena jabatannya. Pelanggaran atas kewajiban dimaksud, dapat berakibat dijatuhkannya sanksi terhadap PPAT yang bersangkutan, seperti yang diatur dalam Pasal 23 UUHT mengenai Sanksi Administratif. Sanksi administratif yang dimaksud oleh Pasal 23 UUHT dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan sampai sanksi yang terberat yaitu diberhentikan dari jabatan.

Pelaksanaan pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta warkah lain yang diperlukan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan, setelah proses tersebut selesai, Kantor Pertanahan menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan agar tidak berlarut-larut sehingga dapat menyebabkan tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi kreditor, maka Pasal 13 ayat (4) UUHT telah ditetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh yang dihitung setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftarannya. Lebih lanjut diatur bahwa apabila hari ketujuh merupakan hari libur, maka

buku-tanah Hak Tanggungan tersebut diberi tanggal berdasarkan hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan bersangkutan.

Uraian dasar perhitungan hari ketujuh, sebagaimana tersebut pada Pasal 13 ayat (4) UUHT tersebut, berbeda dengan penjelasannya. Penjelasannya mengatakan hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan. Menghindari adanya penafsiran yang berbeda, maka Menteri Negara Agraria/Kepala BPN menjelaskan dalam suratnya tertanggal 30 Mei 1996, Nomor 110-1544 bahwa: Kedua istilah tersebut, tidak mengakibatkan perhitungan berbeda, untuk memudahkannya hendaknya dipergunakan cara menghitung yaitu Hari pertama setelah (atau dari) hari penerimaan dan pemenuhan berkas secara lengkap adalah hari berikut setelah (atau dari) hari penerimaan berkas atau hari pembukuan hak, dan hari kedua adalah hari berikutnya lagi, demikian seterusnya sehingga dapat ditentukan hari ketujuh, jika hari ketujuh ini kebetulan jatuh pada hari libur pembukuan Hak Tanggungan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Pelaksanaan ketentuan Pasal 13 ayat (4) berikut penjelasannya yang lebih lanjut diuraikan lebih terperinci dengan surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tersebut, memberi konsekuensi bagi petugas pendaftaran Hak Tanggungan pada seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia untuk melakukan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara transparan dan terbuka. Semua syarat-syarat untuk pendaftarannya apabila telah dinyatakan lengkap, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan berkas yang

sah yaitu Surat Tanda Terima Dokumen (STTD), dengan demikian pemohon (kreditor/pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya) berdasarkan tanggal yang tercantum pada bukti penerimaan berkas tersebut dapat memperkirakan waktu penyelesaian proses pendaftaran Hak Tanggungannya.

Tanda buktinya sebagai lahirnya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan ini merupakan bukti keberadaan atau eksistensi Hak Tanggungan. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan ini, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT. Sertipikat yang dimaksud sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, memuat irah-irah dengan kata-kata: *Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*. Pemberian irah-irah oleh Kantor Pertanahan ini dimaksudkan agar Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap serta berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah. Proses pendaftaran Hak Tanggungan setelah selesai dilaksanakan maka sertipikat Hak Tanggungan akan diserahkan kepada kreditor/pemegang Hak Tanggungan, bahkan dalam praktek sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan juga disimpan oleh kreditor/pemegang Hak Tanggungan, tidak dikembalikan pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (4) UUHT.

## 7. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan terhadap Hak-Hak Kreditor.

Pasal 13 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kewajiban pendaftaran dalam pemberian Hak Tanggungan merupakan upaya pemenuhan asas *publitas*. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya terhadap pihak ketiga. Terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bentuk pemenuhan terhadap asas *publitas* Hak Tanggungan, memberikan implikasi terhadap hak-hak kreditor yaitu:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT dikemukakan bahwa: Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

Beberapa literatur menjelaskan mengenai kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan yaitu kata hak mendahului atau hak istimewa atau hak diutamakan. Hak kreditor dalam ilmu hukum dikenal sebagai *droit de preferent*. Hak *preferent* ini tidak dimiliki oleh kreditor bukan pemegang Hak Tanggungan.

Penjelasan tentang diberikannya kedudukan atau hak mendahului atau hak diutamakan atau hak istimewa (*droit de preferent*) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan diuraikan pada angka (4) Penjelasan Umum UUHT, sebagai berikut: Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Debitor cidera janji dalam perjanjian maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain, kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Hak mendahului kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bahkan berlaku sekalipun obyek jaminan tersebut sudah dipindahtangankan kepada pihak lain (*droit de suite*). Posisi pemegang hak baru menjadi penjamin atas utang debitor.

- b. Hak atas tanah yang menjadi jaminan Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita oleh Pengadilan atas permintaan pihak ketiga.

Tujuan dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Debitor apabila cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk melakukan penjualan baik secara di muka umum (lelang) atau secara di bawah tangan dan

mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut dengan hak diutamakan (*droit de preferent*) dari para kreditor-kreditor lain.

Sehubungan dengan hal tersebut, terhadap obyek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita Pengadilan dalam rangka memenuhi permintaan pihak ketiga. Sjahdeini berpendapat bahwa sudah seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Hak Tanggungan apabila dimungkinkan sita oleh Pengadilan, berarti Pengadilan mengabaikan, bahkan meniadakan kedudukan yang didahulukan (hak Preferensi) dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.<sup>50</sup>

- c. Kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya sekalipun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit.

Ketentuan dalam Pasal 21 UUHT ditetapkan bahwa dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak-haknya. Gautama menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan tergolong sebagai *separatisten* yaitu kreditor yang mempunyai hak yang berasal dari gadai dan hipotik atau hak jaminan lainnya. Kreditor separatis karena sifatnya sebagai pemilik

---

<sup>50</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Op. cit*, hlm. 41

suatu hak jaminan dilindungi secara *super preferent*, jadi walaupun telah ada pernyataan pailit terhadap pemberi Hak Tanggungan tidak terkena pailisemen dan tagihan kreditor tidak termasuk boedel pailit.<sup>51</sup> Penjelasan dalam Pasal 21 ditegaskan bahwa ketentuan tersebut untuk lebih memantapkan kedudukan preferent pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

## 8. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa hapusnya hak tanggungan disebabkan karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Peristiwa-peristiwa yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan

Ini sesuai sifat Hak Tanggungan yang merupakan ikutan atau *accessoir* dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang artinya ada tidaknya Hak Tanggungan tergantung perjanjian utangnya. Hak Tanggungan hapus apabila utang telah dilunasi maka perjanjian utang menjadi hapus secara otomatis, dan hak Tanggungan yang keberadaannya tergantung perjanjian hutang menjadi hapus juga.

---

<sup>51</sup> Sudargo Gautama, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 91

- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat saja melepaskan Hak Tanggungan artinya Kreditur tidak menginginkan lagi tanah yang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan menjadi jaminan, misalnya ada penggantian jaminan sehingga jaminan yang lama dihapuskan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.  
Hapusnya Hak Tanggungan dengan sebab ini terjadi berkenaan dengan permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan Hak atas tanah obyek hak tanggungan hapus jika jangka waktu berlakunya hak atas tanah telah berakhir dan tidak ada perpanjangan. Menghindari hapusnya Hak Tanggungan maka sebelum hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktunya, Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan harus mengajukan permohonan perpanjangan atas biaya debitur. Perlu dipahami bahwa dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah tidak mengakibatkan hapusnya utang yang dijamin.<sup>52</sup>

Pasal 22 UUHT ditegaskan bahwa setelah Hak Tanggungan hapus, kantor pertanahan harus mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Pencoretan ini disebut dengan

---

<sup>52</sup> Sutarno, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm.190.

roya Hak Tanggungan. Akibatnya pencoretan ini Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi. Permohonan pencoretan ini diajukan oleh pihak debitor atau yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan dari kreditor bahwa utangnya sudah lunas atau telah dilepaskan oleh kreditor. Apabila kreditor tidak memberi pernyataan lunas, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan dari Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan didaftar. Permohonan pencoretan diajukan pada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan surat penetapan dari pengadilan.<sup>53</sup>

#### 9. Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 20 dan 21 UUHT merupakan ketentuan yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUHT ada dua kemungkinan yang dapat dilakukan kreditor terhadap obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, yaitu:

- 1) Melaksanakan parate eksekusi (*parate executie*)
- 2) Berdasarkan *title eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT) dijual melalui pelelangan umum.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Mengenai Pasal 26 UUHT serta dengan memperhatikan Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang

---

<sup>53</sup> Imma Indra Dewi Windajani, 2011, Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, November, hlm. 125

ada pada mulai berlakunya UUHT, berlaku juga terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 26 UUHT peraturan yang digunakan dalam hal eksekusi yakni Pasal 224 HIR/258 RBg.

Menurut Sudikno Mertokusumo yang dikutip oleh Rachmadi Usman, kurang tepat kalau eksekusi pasal 224 HIR seperti yang dikatakan dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan disebut sebagai *parate executie*. Sebetulnya eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR itu eksekusi yang didasarkan pada *title eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan.<sup>54</sup>

Parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi melalui proses pengadilan, jika debitur cidera janji, kreditur berhak atas pelunasan piutangnya melalui eksekusi dan umumnya eksekusi dilaksanakan melalui pelelangan umum.

Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan pengecualian dari ketentuan ayat (1) tersebut, dengan adanya kebebasan pemegang dan pemberi Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan. Hal ini dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan di antara mereka, dengan tujuan untuk memperoleh harga yang tinggi, dan menguntungkan semua pihak, sedangkan jika melalui pelelangan umum akan sulit mencapai harga yang sesuai dengan keinginan mereka.

Menurut A.P.Parlindungan, hal ini juga untuk mengantisipasi tentang kemungkinan-kemungkinan negatif dengan lelang umum, bisa saja harganya

---

<sup>54</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, 1997, hlm. 130

lebih rendah dan sebagainya dan di sebagian wilayah Indonesia ada keengganan untuk membeli benda-benda melalui lelang, karena tidak ada ijab Kabul dalam jual beli yang demikian.<sup>55</sup> Pelaksanaan penjualan sendiri obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan, berdasarkan Pasal 20 ayat (3) hanya dapat dilakukan:

- a. apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- b. setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak- pihak yang berkepentingan.
- c. diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- d. tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Kemudian berdasarkan Pasal 20 ayat (4) UUHT, setiap janji untuk melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan dalam ayat (1), (2), dan (3) tersebut batal demi hukum. Pasal 20 ayat (5) UUHT, memberikan cara dalam menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan yakni dengan melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu serta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan dapat dilakukan sebelum sampat saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Dalam hal pemberi Hak Tanggungan jatuh pailit, UUHT menguatkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan

---

<sup>55</sup> A.P. Parlindungan, *Op.Cit.*, 1996, hlm. 65.

mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Pasal 21 UUHT menegaskan apabila pemberi Hak Tanggungan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT.

## C. Tinjauan Tentang Lelang

### 1. Pengertian Lelang

Pengertian lelang menurut Pasal 1 *Vendu Reglement* “penjualan umum” (*openbare verkopingen*) adalah: ”pelelangan atau penjualan 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 diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar barga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”<sup>56</sup>

Pengertian lelang dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

---

<sup>56</sup> Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, hlm. 2-3

Pada intinya sama atau tidak ada perbedaan mengenai pengertian lelang dari Keputusan Menteri Keuangan tersebut.

Lelang harus dilakukan di hadapan pejabat lelang. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa Lelang adalah penjualan barang di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka, lisan dan naik-naik atau secara menurun dan atau secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan pengumuman lelang.

Berdasarkan pendapat mengenai pengertian lelang yang dikemukakan di atas dapat diketahui bahwa lelang merupakan suatu proses yang sangat sederhana dan merupakan suatu mekanisme pasar di mana orang dapat berkumpul untuk membeli dan menjual berbagai jenis barang. Dengan demikian dapat pula dikatakan bahwa lelang merupakan sistem penjualan yang dilakukan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran lisan dan naik-naik atau semakin menurun dan atau secara tertulis dan tertutup untuk memperoleh harga yang optimal yang didahului dengan pengumuman lelang sebagai usaha untuk mengumpulkan para calon peminat/pembeli. Oleh karena itu, pengertian lelang yang dimaksud di sini adalah terbatas pada penjualan barang di muka umum.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dapat dikemukakan 5 (lima) unsur yang harus dipenuhi di dalam pengertian lelang, antara lain:

- a. Lelang adalah suatu sarana dalam melakukan bentuk penjualan atas sesuatu barang
- b. Harga yang diperoleh bersifat kompetitif karena cara penawaran harga dilakukan secara khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan

dan naik-naik atau turun-turun dan/atau secara tertulis dan tertutup tanpa memberi prioritas pada pihak manapun untuk membeli.

- c. Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada calon peminat pembeli lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli.
- d. Memenuhi unsur publisitas, karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan.
- e. Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu sehingga bersifat cepat, efisien, dan efektif.

Lelang sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan. Setiap pihak dapat memanfaatkan jasa lelang untuk menjualkan barang-barang secara lelang. Pengertian lelang menurut pendapat Polderman, sebagaimana dikutip Rochmat Soemitro menyatakan: Penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk sipenjual dengan cara menghimpun para peminat. Polderman selanjutnya mengatakan, bahwa syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Dengan demikian syaratnya ada 3, yaitu: 1) Penjualan umum harus selengkap mungkin (*volledigheid*). 2) Ada kehendak untuk mengikat diri. 3) Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.<sup>57</sup>

Pengertian lelang berdasarkan pengertian di atas adalah penjualan barang di muka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat

---

<sup>57</sup> Rochmat Soemitro, 2000, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Eresoo, Jakarta, hlm. 106.

melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis. Pengertian lelang harus memenuhi unsur-unsur, yaitu: penjualan barang di muka umum, didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman, dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang, harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.

Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL meliputi eksekusi maupun non eksekusi yang meliputi lelang barang milik pemerintah pusat atau daerah, BUMN atau BUMD, Bea Cukai, Hak Tanggungan, Fidusia, rampasan, temuan kayu dan hasil hutan, dan lain-lain yang merupakan instansi pemerintah atau badan usaha yang sahamnya dimiliki oleh pemerintah, di samping itu KPKNL juga melaksanakan lelang dengan cara sukarela.<sup>58</sup>

## **2. Fungsi dan Asas Lelang**

Lelang sebagai salah satu penjualan barang memiliki fungsi privat dan fungsi publik. Fungsi privat dalam lelang karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli. Lelang dapat dikatakan berfungsi sebagai sarana transaksi jual beli barang yang dapat memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> I Made Soewandi, 2005, *Balai Lelang, Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, hlm. 27.

<sup>59</sup> Aryo Dharmajaya, 2009, *Tinjauan Hukum Terhadap Lelang Atas Tanah dan Bangunan yang Tidak Dapat Dimiliki oleh Pemenang Lelang (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 158k/Pdt/2005)*, Tesis, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 19

Fungsi lelang disamping mempunyai fungsi privat juga memiliki fungsi publik dalam pelaksanaannya, antara lain:

- a. Mendukung *Law Enforcement* di bidang Hukum Perdata, Hukum Pidana, Hukum Perpajakan, dan lain-lain yaitu sebagai bagian dari eksekusi suatu putusan;
- b. Mendukung tertib administrasi dan efisiensi pengelolaan dan pengurusan asset yang dimiliki atau dikuasai Negara;
- c. Mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk Bea Lelang, Biaya Administrasi, Pajak Pph Pasal 25, dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

Penjualan melalui cara lelang lebih disukai karena lelang memiliki kelebihan seperti yang terkandung dalam asas-asas yang mendasari lelang, yaitu:<sup>60</sup>

- a. Asas Keterbukaan

Adanya pengumuman lelang yang bertujuan agar masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

- b. Asas Keadilan.

Proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang

---

<sup>60</sup> FX. Ngadijarno dan Nunung Eko Laksito, *Teori dan Praktek Lelang*, Modul BPPK Departemen Keuangan RI, <http://www.bppk.depkeu.go.id/index.php/lelang-teori-dan-praktek/view-category.html>, Diakses Tanggal 11 Oktober 2020, Jam 21.30 WIB.

tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

c. Asas Kepastian Hukum.

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

d. Asas Efisiensi.

Menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan Pembeli disahkan pada saat itu juga.

e. Asas Akuntabilitas.

Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

### 3. Klasifikasi Lelang

Lelang eksekusi merupakan pelaksanaan penjualan lelang secara umum terhadap hak tanggungan ketika debitur telah ingkar janji. Lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan didasarkan pada sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan

Yang Maha Esa” yang kekuatannya sama dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Di dalam eksekusi dikenal istilah *parate executie* atau eksekusi langsung tanpa *fiat* eksekusi pengadilan. Lelang eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT termasuk ke dalam *parate* eksekusi, karena debitur tidak melaksanakan kewajibannya maka eksekusi melalui lelang tanpa pengadilan. Eksekusi langsung biasanya terkait dengan hak istimewa yang diperjanjikan terlebih dahulu dan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Pasal 6 UUHT menyebutkan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Di dalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta *fiat* dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada *sita* lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru *sita* dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah.<sup>61</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan,

---

<sup>61</sup> J. Satrio, 2004, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 65.

apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.

Klasifikasi lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sebagai berikut:

a. Lelang Eksekusi

Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 5 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa lelang eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: 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 Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Barang Yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang Yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan

Tindak Pidana Korupsi yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001. Ada pun pokok bahasan yang penulis ingin jadikan bahan penelitian termasuk dalam jenis lelang ini, yakni Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

b. Lelang Noneksekusi, dibedakan lagi menjadi:

1) Noneksekusi Wajib

Sesuai dengan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, yang dimaksud dengan lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Pasal 6 disebutkan bahwa lelang noneksekusi wajib termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D), Lelang Barang Yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai, Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam (BMKT), dan Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama.

2) Noneksekusi Sukarela

Sesuai dengan Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, yang dimaksud dengan lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela. Pasal 7 disebutkan bahwa lelang noneksekusi sukarela termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Barang Milik

BUMN/D berbentuk Persero, Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, Lelang Barang Milik Negara Asing, dan Lelang Barang Milik Swasta.

#### **4. Prosedur Lelang**

##### **a. Persiapan Lelang**

Persiapan lelang menyangkut mulai dari permohonan lelang, penentuan tempat dan waktu lelang, penentuan syarat lelang, pelaksanaan pengumuman, melakukan permintaan Surat Keterangan Tanah dan penyetoran uang jaminan. Pada tahap persiapan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut lampiran-lampiran yang mendukung.
- 2) Kepala Kantor/pejabat lelang memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta meneliti legalitas subjek maupun objek lelang. Jika dokumen persyaratan formal belum terpenuhi, pejabat lelang wajib melengkapi meminta kekurangannya, pejabat lelang harus menyelesaikan terlebih dahulu. Jika dianggap perlu pejabat lelang dapat terlebih dahulu meninjau objek lelang.
- 3) Kepala kantor/pejabat lelang menetapkan jadwal lelang berupa hari, tanggal, dan pukul serta tempat lelang yang ditunjukkan kepada penjual.
- 4) Penjual mengumumkan lelang.

- 5) Kepala kantor lelang memberitahukan kepada penghuni bangunan akan adanya rencana pelaksanaan lelang
- 6) Kepala Kantor Lelang memintakan Surat Keterangan Tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

**b. Pelaksanaan Lelang**

Tahap pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, pelaksanaan penawaran lelang, penunjukan pembeli. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Pejabat lelang mengecek peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan.
- 2) Pejabat lelang memimpin lelang dengan memulai pembacaan kepada Risalah Lelang. Pembacaan tersebut diikuti dengan Tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual, dan pejabat lelang. Pertanyaan yang mengenai barang dijawab oleh penjual, sedang pertanyaan yang mengenai pembayaran, surat-surat penting dan lain-lainnya dijawab oleh pejabat lelang.
- 3) Peserta lelang mengajukan penawaran lelang, yang dilakukan setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang.
- 4) Cara penawaran:
  - a) Penawaran lisan dilakukan dengan cara:
    - 1) Pejabat lelang menawarkan barang mulai dari nilai limit.
    - 2) Melaksanakan penawaran dengan harga naik-naik dengan kelipatan kenaikan ditetapkan oleh pejabat lelang.

3) Penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit ditetapkan sebagai pembeli oleh pejabat lelang.

b) Penawaran tertulis dilakukan dengan cara:

1) Formulir penawaran lelang yang disediakan oleh Kantor Lelang, dibagikan kepada para peserta lelang.

2) Setelah pejabat lelang membacakan kepala risalah lelang peserta lelang diberi kesempatan untuk mengisi dan mengajukan penawaran tertulis kepada pejabat lelang sesuai waktu yang telah ditentukan.

3) Pejabat lelang menerima amplop yang berisi nilai limit dari pejabat penjual dan menunjukkan amplop tersebut kepada peserta lelang. Penyerahan harga limit dari pejabat penjual kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup. Hal ini tidak berlaku, jika nilai limit telah diketahui lebih dahulu.

4) Pejabat lelang membuka surat penawaran bersama-sama dengan pejabat penjual

5) Pejabat lelang dan pejabat penjual membubuhkan paraf masing-masing pada surat penawaran yang disaksikan oleh peserta lelang dan penawaran tersebut dicatat dalam daftar rekapitulasi penawaran lelang.

6) Jika penawaran belum mencapai nilai limit, maka lelang dilanjutkan dengan cara penawaran lisan dengan harga naik-naik. Jika tidak ada penawar yang bersedia menaikkan

penawaran secara lisan naik-naik, maka lelang dinyatakan ditahan, barang tidak dijual.

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

Setelah proses penawaran lelang selesai, risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh pejabat lelang, pejabat penjual. Dalam hal barang yang dilelang barang tetap, pembeli turut menandatangani risalah lelang, tetapi untuk barang bergerak pembeli tidak perlu menandatangani risalah lelang.

#### **c. Pasca Lelang**

Pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang dan pembuatan risalah lelang. Pada tahap pelaksanaan lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Pembayaran harga lelang. Waktu pembayaran menurut ketentuan 3x24 jam setelah lelang. Bea lelang pembeli dipungut sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 2003 dan uang miskin berdasarkan Pasal 18 Vendu Reglement. Atas pembayaran tersebut pembeli lelang berdasarkan bukti pelunasan yang diterbitkan Kantor

Lelang meminta dokumen kepemilikan barang yang dibelinya ke penjual.

- 2) Penyetoran hasil lelang. Pejabat lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyetoran hasil lelang kepada yang berhak. Bea lelang, uang miskin, pajak penghasilan disetor ke kas negara, sedang harga lelang dikurangi bea lelang penjual disetorkan kepada penjual.
- 3) Pembuatan risalah lelang. Pejabat lelang membuat risalah lelang berupa minuta salinan, petikan dan grosse risalah lelang. Pejabat lelang memberikan petikan lelang kepada pembeli lelang beserta kuitansi lelang. Petikan risalah lelang khusus barang yang diberikan kepada pembeli, setelah pembeli menunjukkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 4) Pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak menang. Uang jaminan lelang dari peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang/pembeli lelang, harus dikembalikan kepada penyetor yang bersangkutan selambat-lambatnya satu hari kerja sejak dilengkapinya persyaratan permintaan pengembalian uang jaminan dari peserta lelang.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Duduk Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl**

###### **1. Identitas Para Pihak**

- a. H. SOEJONO, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta/Pedagang, Tempat tinggal di Gondang RT.001 RW.004 Kelurahan/Desa Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat- I.
- b. SRI WAHYUNI, Perempuan, Pekerjaan Swasta/mengurus rumah tangga, Tempat tinggal di Gondang RT.001 RW.004 Kelurahan/Desa Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, selanjutnya mohon disebut sebagai PENGGUGAT- II.

Yang selanjutnya tersebut angka 1 dan 2 diatas, baik bersama-sama maupun sendiri sendiri guna mudahnya mohon disebut sebagai PARA PENGGUGAT. Dalam hal ini memberikan Kuasa Hukum kepada ROHMADI, S.E.,S.H.,M.H., M. CHAYAT, S.H.,M.H., Para Advokat & Penasihat Hukum, yang berkantor di Kantor Hukum di “ ROHMADI & PARTNERS” yang beralamat di Jalan Wonodri Baru Raya No. 68 A Kelurahan Wonodri, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 057/Pdt.G/ADVRMD/ XII/2018 tanggal 7 Desember 2018 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Boyolali dibawah Nomor W12.U17/203/HK.04.01/12/2018 tanggal 13 Desember 2018.

Melawan:

- a. P.T. Bank Central Asia, Tbk. Jakarta Pusat Cq. P.T. Bank Central Asia, Tbk. Cabang Salatiga. Alamat di Jl. Diponegoro No. 15 Salatiga, selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT - I.
- b. Balangan/P.T. Balai Lelang Tunjungan, Jalan Woltermonginsidi KM.1 No.1 RT.01 RW. 05 Kelurahan Banjardowo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT - II.
3. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali, Jl. Perintis Kemerdekaan No. 252 Boyolali, selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT - III.

## **2. Kronologi Kasus**

Penggugat adalah pemegang sah atas tanah dan rumah sebagaimana ternyata pada Buku Tanah Hak Milik No. 1482, Desa/Kelurahan Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, luas + 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) gambar situasi No. 8949/1995 tercatat atas nama pemegang hak Soejono Bin Mintodiharjo. Bahwa Buku Tanah Hak Milik No. 1482, Desa/Kelurahan Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, luas +427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) gambar situasi No. 8949/1995 tercatat atas nama pemegang hak Soejono Bin Mintodiharjo, sebagai jaminan hutang

oleh para Penggugat pada P.T. BANK CENTRAL ASIA, Tbk. Cabang Salatiga.

Para Penggugat setiap bulannya telah memenuhi kewajibannya yaitu membayar bunganya Rp. 5.000.000,00 ( lima juta rupiah) yang ditentukan oleh P.T. BANK CENTRAL ASIA, Tbk. Cabang Salatiga. Pada bulan Nopember 2018 Penggugat I dipanggil dan bertemu dengan karyawan P.T. BANK CENTRAL ASIA, Tbk. Cabang Salatiga.yang bernama dan biasa dipanggil Bu ASIH, beliau memperingatkan agar supaya Penggugat I menyetor/menyicil modal pada bulan Desember 2018 Rp. 500. 000.000,00 ( lima ratus juta rupiah) . Atas peringatan dari Bu ASIH tersebut Penggugat I menyanggupi akan dibayar/menyicil sebagaimana yang ditentukan yaitu Rp. 500. 000.000,00 ( lima ratus juta rupiah) pada pertengahan bulan Desember 2018.

Bahwa atas saran dari Bu ASIH tersebut samapai gugatan tersebut ini diajukan Di Pengadilan Negeri Boyolali belum jatuh tempo pertengahan 2018 ternyata Para Penggugat mendapat pemberitahuan dari P.T. BALAI LELANG TUNJUNGAN, Jalan Woltermonginsidi KM.1 No.1 RT.01 RW. 05 Kelurahan Banjardowo, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, tentang Proses pra Lelang nomor 0048/S.BLT/SMG/X/2018 bertanggal 16 Oktober 2018.

Menurut hemat para Penggugat, Tergugat II tidak berwenang untuk melakukan Pemberitahuan Proses Pra Lelang, karena pelaksanaan lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 19 telah diatur mengenai tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada. Dalam perkara ini yang menjadi obyek jaminan adalah ada di wilayah Kabupaten Boyolali. Oleh karena itu P.T. Balai Lelang Tunjungan, *tidak berwenang untuk* melakukan Pemberitahuan Proses Pra Lelang, dan wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya.

Tergugat III dilibatkan dalam perkara ini dengan maksud agar obyek sengketa atas tanah milik para Penggugat agar jangan dipindah tangankan kepada pihak lain sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap, hal tersebut dikarenakan telah adanya pemberitahuan proses pra lelang. Oleh karena untuk menjamin gugatan ganti rugi yang dimohonkan oleh para Penggugat agar supaya obyek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain, maka mohon diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) di atas tanah obyek sengketa. Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat didasarkan pada fakta hukum dan alat bukti yang autentik serta tidak bisa disangkal kebenarannya maka putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun dimungkinkan adanya upaya hukum lain.

Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, “Setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang lain . yang karena salahnya itu mengganti kerugian yang timbul tersebut” bahwa berdasarkan Pasal tersebut, karena perbuatan yang dilakukan para Tergugat

telah merugikan para Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum, maka sudah seharusnya para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi secara tunai dan kontan kepada para Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- |   |                      |
|---|----------------------|
| a. Ganti rugi materiil untuk bayar jasa pengacara | Rp. 500.000.000,00   |
| b. Ganti rugi secara immaterial                   | Rp. 1.500.000.000,00 |
| Jumlah  | Rp. 2.000.000.000,00 |
- (dua milyar rupiah).

### 3. Gugatan Penggugat

Berdasarkan semua uraian-uraian dan posita-posita tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati Para Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri di Boyolali sudilah kiranya memeriksa gugatan Para Penggugat ini di muka persidangan Pengadilan Negeri Boyolali dan selanjutnya menjatuhkan keputusan yang seadil adilnya sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya.
- 2) Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, melakukan perbuatan melawan hukum
- 3) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Tanah Hak Milik No. 1482, Desa/Kelurahan Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, luas + 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) gambar situasi No. 8949/1995 tercatat atas nama pemegang hak Soejono Bin Mintodiharjo, yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Boyolali.

- 4) Menghukum para Tergugat untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap jaminan hutang atas Tanah Hak Milik No. 1482, Desa/Kelurahan Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, luas + 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) gambar situasi No. 8949/1995 tercatat atas nama pemegang hak Soejono Bin Mintodiharjo, kepada P.T. Bank Central Asia, sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 5) Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi secara tunai dan kontan kepada para Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan perindian sebagai berikut :
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a. Ganti rugi materiil untuk bayar jasa pengacara | Rp. 500.000.000,00   |
| b. Ganti rugi secara immaterial                   | Rp. 1.500.000.000,00 |
| Jumlah  | Rp. 2.000.000.000,00 |
- (dua milyar rupiah).
- 6) Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada kemungkinan banding, kasasi ataupun verzet maupun upaya upaya hukum lain dari Tergugat.
- 7) Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Memberikan suatu keputusan lain yang oleh Pengadilan Negeri Boyolali dianggap adil, layak dan pantas, dalam suatu peradilan yang baik, dengan berdasarkan Pancasila dan undang-undang yang berlaku di Negara kita.

Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Penggugat I (H. Soejono alias Soejono bin Mintodihardjo alias Suyono) merupakan debitur dari TERGUGAT I (PT Bank Central Asia TBK.) yang telah memperoleh fasilitas kredit berupa: *Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah)*, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 125/PK/KRED/SLA/2008 tertanggal 13 Oktober 2008 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup, dan telah diubah dan beberapa kali diperbaharui terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 145/AD/KRED/SLA/2015 tertanggal 6 Oktober 2015 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup, serta telah beberapa kali diperpanjang terakhir dengan Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu No. 00118/SLA/SPPJ/2017 tertanggal 12 Oktober 2017 (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit).

Bahwa pada saat mengadakan Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat I telah mendapatkan persetujuan dari Penggugat II selaku istri sah Penggugat I yang juga turut menandatangani Perjanjian Kredit bersama-sama dengan Penggugat I dan Tergugat I. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit tersebut, Penggugat I selaku debitur telah menyerahkan agunan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit, berupa: *sebidang tanah seluas 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 1482/Candi, tercatat atas nama SOEJONO*

*bin MINTODIHARDJO, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Boyolali, Kecamatan Ampel, Desa Candi, setempat dikenal sebagai Jalan Raya Ampel-Boyolali P1 No. 178 Boyolali, demikian berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan, ditanam, dan ditempatkan di atas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya, dan undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan. (selanjutnya disebut “Objek Jaminan”).*

Objek Jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu TERGUGAT I) sampai sebanyak 5 (lima) peringkat, yaitu sebagai berikut:

- a. Untuk Peringkat I (pertama) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan : *Sertipikat Hak Tanggungan No. 23/2009 tanggal 10 Januari 2009 yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 400/APHT/XI/BYL/2008 tanggal 18 November 2008, yang dibuat dihadapan Diah Kusumawati, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Boyolali jo. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 87 tanggal 13 november 2008 yang dibuat dihadapan Diah Kusumawati Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Boyolali;*
- b. Untuk Peringkat II (Kedua) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan : *Sertipikat Hak Tanggungan No. 2155/2009 tanggal 18 Agustus 2009 yang berkepalanya*

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 586/2009 tanggal 06 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Setyo Noegroho, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Boyolali jo. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 33 tanggal 30 juli 2009 yang dibuat dihadapan Burhanudin Sarjana Hukum, Notaris di Kota Salatiga;

- c. Untuk Peringkat III (Ketiga) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan: Sertipikat Hak Tanggungan No. 2681/2011 tanggal 15 Agustus 2011 yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Ketiga No. 579/2011 tanggal 20 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Setyo Noegroho, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Boyolali jo. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 29 tanggal 13 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Burhanudin Sarjana Hukum, Notaris di Kota Salatiga;
- d. Untuk Peringkat IV (Keempat) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan : Sertipikat Hak Tanggungan No. 3354/2013 tanggal 31 Juli 2013 yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat *Keempat* No. 408/2013 tanggal 12 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Setyo Noegroho, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Boyolali jo. Surat Kuasa Membebankan Hak

*Tanggungan No. 15. tanggal 11 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Burhanudin Sarjan Hukum, Notaris di Kota Salatiga ;*

- e. Untuk Peringkat V (Kelima) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan: *Sertipikat Hak Tanggungan No. 02034/2015 tanggal 19 Mei 2015 yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Kelima No. 178/2015 tanggal 13 April 2015 yang dibuat dihadapan Setyo Noegroho, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Boyolali jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 01 tanggal 1 April 2015 yang dibuat dihadapan Burhanudin Sarjana Hukum, Notaris di Kota Salatiga.*

Bahwa sejak bulan Desember 2017 PENGGUGAT I mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran pinjaman kepada TERGUGAT I sehingga fasilitas kredit PENGGUGAT I memasuki kolektabilitas macet pada bulan April 2018. Bahwa perbuatan PENGGUGAT I tersebut jelas-jelas merupakan tindakan kelalaian (*wanprestasi*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit, yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 14.1. Perjanjian Kredit : *“Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut dibawah ini merupakan Kejadian Kelalaian:*

- a. Kelalaian DEBITOR membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- b. dst.”

Pasal 14.2. Perjanjian Kredit:

“Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan debitor lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”

Pasal 14.4. Perjanjian Kredit :

“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.3 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan / eksekusi hak-hak BCA terhadap Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Dokumen Agunan serta Akta Pemberian Jaminan”

Bahwa atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT I tersebut, TERGUGAT I telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGGUGAT I agar segera memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran Utang, antara lain sebagaimana melalui Surat Peringatan yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu:

- 1) Surat Nomor 185/BCA/III/2018 tertanggal 12 Maret 2018 Perihal Surat Peringatan I;

- 2) Surat Nomor 217A/BCA/III/2018 tertanggal 26 Maret 2018 Perihal Peringatan II (Kedua);
- 3) Surat Nomor 323A/BCA/V/2018 tertanggal 02 Mei 2018 Perihal Peringatan III (Ketiga).

Namun ternyata walaupun telah disampaikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tersebut di atas, faktanya PENGGUGAT I selaku debitur tetap tidak melakukan pembayaran Utang kepada TERGUGAT I selaku kreditur, sehingga jelas terbukti bahwa PENGGUGAT I sudah tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan utangnya kepada TERGUGAT I. Mengingat PENGGUGAT I tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar Utang meskipun telah ditagih dan diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, maka terpaksa TERGUGAT I melaksanakan haknya selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan yaitu mengajukan lelang eksekusi atas Objek Jaminan berdasarkan ketentuan Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Pasal 14.4. Perjanjian Kredit dalam rangka penyelesaian utang PENGGUGAT I.

Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilaksanakan pada tanggal 12 Februari 2019 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta dengan hasil Objek Jaminan tidak laku terjual karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran, sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah lelang No. 90/38/2019 tertanggal 12 Februari 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL

Surakarta. Oleh karena itu TERGUGAT I akan mengajukan lelang ulang terhadap Objek Jaminan agar masalah kredit macet PENGGUGAT I dapat segera terselesaikan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa:

- 1) TERGUGAT I adalah kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik;
- 2) PENGGUGAT I merupakan debitur yang telah melakukan cedera janji /wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit;
- 3) Tindakan TERGUGAT I yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan adalah sah sesuai ketentuan Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Pasal 14.4. Perjanjian Kredit.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini TERGUGAT I memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Boyolali c.q Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- 1) Menerima Eksepsi dari TERGUGAT I;
- 2) Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- 3) Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**Dalam Pokok Perkara:**

- 1) Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Boyolali yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*).

**4. Pertimbangan Hakim**

Majelis Hakim dalam memutus perkara mempertimbangkan isi gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*. Dan dari ketentuan tersebut terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan; adanya kesalahan; adanya hubungan sebab akibat / kausalitas; dan adanya kerugian

Perbuatan melawan hukum sendiri berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 838 K/Sip/1970, perbuatan melawan hukum memiliki kriteria yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila dan bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang

seharusnya dimiliki seseorang dalam hubungan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. Untuk menyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan berkewajiban untuk mengganti kerugian yang disebabkan karena kesalahannya, harus terdapat hubungan sebab akibat yang nyata antara kesalahan dan kerugian yang timbul atas kesalahan tersebut. Bahwa terkait dengan pedoman mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 BW tersebut, untuk dapat dikabulkannya gugatan mengenai perbuatan melawan hukum, harus dipedomani juga Pasal 1865 BW dan atau Pasal 163 HIR yang pada pokoknya menyatakan setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu, atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau kejadian itu;

Untuk menguatkan dalilnya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebanyak 6 (enam) buah salah satunya bukti surat berupa P.I dan P.II-5 berupa fotokopi surat dari Balai Lelang Tunjungan Nomor 0048/S.BLT/SMG/X/2018 Kepada Suyono Tanggal 16 Oktober 2018 perihal Pemberitahuan Proses Pra Lelang. Bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah menjawab sebagai berikut :

Ketentuan PMK No. 106/PMK.06/2013 yang dirujuk oleh Para Penggugat dalam dalilnya tersebut tidak relevan dengan permasalahan aquo, mengingat pelaksanaan dilakukan pada tanggal 12 Februari 2019, sehingga ketentuan yang berlaku dan relevan untuk diterapkan dalam proses lelang

tersebut adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK No. 27/PMK.06/2016”) sebagai ketentuan lelang terbaru pengganti PMK No. 106/PMK.06/2013 yang berlaku sejak tanggal 22 Mei 2016 sampai dengan saat ini.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dalil Para Penggugat yang merujuk pada ketentuan PMK No. 106/PMK.06/2013 sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat, karena terbukti tidak relevan untuk diterapkan dalam permasalahan aquo. Bahwa menanggapi inti dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas maka faktanya ketentuan yang mengatur bahwa “*Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada*”, sebagaimana juga tercantum dalam Pasal 22 PMK No. 27/PMK.06/2016, jelas-jelas hanya mengatur ketentuan tentang tempat pelaksanaan lelang, dan sama sekali tidak mengatur / tidak terkait dengan proses pemberitahuan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan (proses pra lelang).

Dengan demikian terbukti bahwa ketentuan tentang tempat pelaksanaan lelang yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut tidak ada hubungannya/ relevansinya dengan proses pra lelang (pemberitahuan lelang) yang dilakukan oleh PT Balai Lelang Tunjungan (in casu TERGUGAT II), sehingga jelas terbukti tidak benar dalil PARA Penggugat yang menyatakan

bahwa TERGUGAT II tidak berwenang melakukan proses pra lelang (pemberitahuan) terhadap Objek Jaminan yang berada di Kabupaten Boyolali.

Faktanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilakukan sesuai ketentuan Pasal 22 PMK No. 27/PMK.06/2016, yaitu oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Surakarta, sebagaimana terbukti dari Salinan Risalah lelang No. 90/38/2019 tanggal 12 Februari 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Surakarta. Adapun berdasarkan Lampiran II Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (“PMK No. 263/PMK.01/2016”), bahwa wilayah kerja KPKNL Surakarta meliputi Kota Surakarta, Kabupaten Boyolali, Kabupaten Karanganyar, Kabupaten Klaten, Kabupaten Sukoharjo, Kabupaten Sragen dan Kabupaten Wonogiri.

Mengingat lokasi Objek Jaminan terletak di Kabupaten Boyolali, maka pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Jaminan yang dilakukan melalui KPKNL Surakarta adalah sudah benar dan tepat sesuai pembagian wilayah kerja KPKNL yang diatur dalam PMK No. 263/PMK.01/2016. Dengan demikian terbukti bahwa lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27/PMK.06/2016, yang menyatakan bahwa: *“Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.”* Oleh karenanya, maka lelang tersebut adalah sah dan secara hukum

tidak dapat dibatalkan, berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan : *“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”*

## **5. Putusan Pengadilan Negeri Boyolali**

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara ;

- 1) Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2) Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.451.000,00,00 (tiga juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Berdasarkan hasil analisis dapat dijelaskan bahwa duduk perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 64/Pdt.G/2018/PN Byl yaitu berawal dari pemberian Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah), berdasarkan Perjanjian Kredit No. 125/PK/KRED/SLA/2008 tertanggal 13 Oktober 2008 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup, dan telah diubah dan beberapa kali diperbaharui terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 145/AD/KRED/SLA/2015 tertanggal 6 Oktober 2015 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup, serta telah beberapa kali diperpanjang terakhir dengan Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu No. 00118/SLA/SPPJ/2017 tertanggal 12 Oktober 2017.

Para Penggugat dalam masa perjanjian kredit tersebut, Penggugat melakukan wanprestasi karena tidak melakukan angsuran setiap bulannya, sehingga Tergugat I sudah memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali, namun tidak mendapat tanggapan dari Penggugat, oleh karenanya Tergugat I melalui Tergugat II melakukan eksekusi lelang terhadap objek jaminan kredit yang telah didaftarkan dengan Hak Tanggungan.

**B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl**

Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dari perkara ini adalah apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum atas kewenangan Tergugat II dalam melakukan pemberitahuan proses pra lelang Nomor 0048/S.BLT/SMG/X/2018 bertanggal 16 Oktober 2018 kepada Para Penggugat karena tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sedangkan objek jaminan ada di Boyolali dan menghukum Para Tergugat untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap jaminan hutang atas Tanah Hak Milik No. 1482, Desa/Kelurahan Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, luas + 427 M<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) gambar situasi No. 8949/1995 tercatat atas nama pemegang hak Soejono Bin Mintodiharjo.

Bahwa atas pokok perkara tersebut Majelis akan mempertimbangkan petitum Para Penggugat satu persatu, sebagai berikut: Bahwa terhadap petitum nomor 1 (satu) yang menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya, maka Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum berikutnya. Bahwa petitum yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut: Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.* Dan dari ketentuan tersebut terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan ;
2. Adanya kesalahan ;
3. Adanya hubungan sebab akibat / kausalitas ;
4. Adanya kerugian ;

Bahwa perbuatan melawan hukum sendiri berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 838 K/Sip/1970, perbuatan melawan hukum memiliki kriteria yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila dan bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam hubungan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain. Untuk menyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan berkewajiban untuk mengganti

kerugian yang disebabkan karena kesalahannya, harus terdapat hubungan sebab akibat yang nyata antara kesalahan dan kerugian yang timbul atas kesalahan tersebut. Bahwa terkait dengan pedoman mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 BW tersebut, untuk dapat dikabulkannya gugatan mengenai perbuatan melawan hukum, harus dipedomani juga Pasal 1865 BW dan atau Pasal 163 HIR yang pada pokoknya menyatakan setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu, atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau kejadian itu;

Untuk menguatkan dalilnya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebanyak 6 (enam) buah salah satunya bukti surat berupa P.I dan P.II-5 berupa fotokopi surat dari Balai Lelang Tunjungan Nomor 0048/S.BLT/SMG/X/2018 Kepada Suyono Tanggal 16 Oktober 2018 perihal Pemberitahuan Proses Pra Lelang. Bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah menjawab sebagai berikut :

Ketentuan PMK No. 106/PMK.06/2013 yang dirujuk oleh Para Penggugat dalam dalilnya tersebut tidak relevan dengan permasalahan aquo, mengingat pelaksanaan dilakukan pada tanggal 12 Februari 2019, sehingga ketentuan yang berlaku dan relevan untuk diterapkan dalam proses lelang tersebut adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK No. 27/PMK.06/2016”) sebagai ketentuan lelang terbaru pengganti PMK No.

106/PMK.06/2013 yang berlaku sejak tanggal 22 Mei 2016 sampai dengan saat ini.

Dengan demikian dalil Para Penggugat yang merujuk pada ketentuan PMK No. 106/PMK.06/2013 sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat, karena terbukti tidak relevan untuk diterapkan dalam permasalahan aquo. Bahwa menanggapi inti dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas maka faktanya ketentuan yang mengatur bahwa *“Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada”*, sebagaimana juga tercantum dalam Pasal 22 PMK No. 27/PMK.06/2016, jelas-jelas hanya mengatur ketentuan tentang tempat pelaksanaan lelang, dan sama sekali tidak mengatur / tidak terkait dengan proses pemberitahuan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan (proses pra lelang).

Dengan demikian terbukti bahwa ketentuan tentang tempat pelaksanaan lelang yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut tidak ada hubungannya/ relevansinya dengan proses pra lelang (pemberitahuan lelang) yang dilakukan oleh PT Balai Lelang Tunjungan (in casu TERGUGAT II), sehingga jelas terbukti tidak benar dalil PARA Penggugat yang menyatakan bahwa TERGUGAT II tidak berwenang melakukan proses pra lelang (pemberitahuan) terhadap Objek Jaminan yang berada di Kabupaten Boyolali.

Faktanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilakukan sesuai ketentuan Pasal 22 PMK No. 27/PMK.06/2016, yaitu oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Surakarta, sebagaimana terbukti

dari Salinan Risalah lelang No. 90/38/2019 tanggal 12 Februari 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Surakarta. Adapun berdasarkan Lampiran II Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (“PMK No. 263/PMK.01/2016”), bahwa wilayah kerja KPKNL Surakarta meliputi Kota Surakarta, Kabupaten Boyolali, Kabupaten Karanganyar, Kabupaten Klaten, Kabupaten Sukoharjo, Kabupaten Sragen dan Kabupaten Wonogiri.

Mengingat lokasi Objek Jaminan terletak di Kabupaten Boyolali, maka pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Jaminan yang dilakukan melalui KPKNL Surakarta adalah sudah benar dan tepat sesuai pembagian wilayah kerja KPKNL yang diatur dalam PMK No. 263/PMK.01/2016. Dengan demikian terbukti bahwa lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27/PMK.06/2016, yang menyatakan bahwa: *“Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.”* Oleh karenanya, maka lelang tersebut adalah sah dan secara hukum tidak dapat dibatalkan, berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan : *“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”*

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka terbukti bahwa dalil Para Penggugat adalah dalil yang tidak benar, sehingga sudah selayaknya dalil

tersebut dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat. Bahwa untuk menguatkan bantahannya Tergugat I telah mengajukan 30 (tiga puluh) bukti surat dimana salah satunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bahwa di dalam perkara *aquo* Para Penggugat dan Tergugat I telah sepakat mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian kredit dimana Para Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur. yang untuk pertama kalinya Para Penggugat mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit No.125/PK/KRED/SLA/2008 tertanggal 13 Oktober 2008 yang ditandatangani H. Soejono (Penggugat I) selaku Debitur dengan PT. Bank Central Asia TBK (Tergugat I) selaku Kreditur dengan persetujuan dari Sri Wahyuni (Penggugat II) berdasarkan alat bukti dan selanjutnya terhadap perjanjian kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali perubahan berdasarkan, dan terakhir diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit No.145/AD/KRED/SLA/2015 tanggal 6 Oktober 2015.

Para Penggugat dalam mengajukan perjanjian kredit, telah pula menjaminkan sebidang tanah dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor 1482 atas nama Soejono Bin Mintodihardjo yang terletak di Desa Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah sebagaimana termuat dalam alat bukti yang menjadi obyek jaminan dengan diletakkan hak tanggungan atas nama PT.BANK BCA, Tbk (Tergugat I) dengan 5 (lima) peringkat yaitu sebagai berikut :

1. Untuk Peringkat I (pertama) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp625.000.000,00 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan

Sertipikat Hak Tanggungan No. 23/2009 tanggal 10 Januari 2009 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 400/APHT/XI/BYL/2008 tanggal 18 November 2008.

2. Untuk Peringkat II (Kedua) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2155/2009 tanggal 18 Agustus 2009 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 586/2009 tanggal 6 Agustus 2009.
3. Untuk Peringkat III (Ketiga) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2681/2011 tanggal 15 Agustus 2011 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 579/2011 tanggal 20 Juli 2011.
4. Untuk Peringkat IV (Keempat) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 3354/2013 tanggal 31 Juli 2013 2013 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 408/2013 tanggal 12 Juli 2013.
4. Untuk Peringkat V (Kelima) dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 02034/2015 tanggal 19 Mei 2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan 178/2015 tanggal 13 April 2015.

Bahwa Para Penggugat untuk melunasi utangnya kepada Tergugat I juga telah mendapatkan surat pemberitahuan perpanjangan jangka waktu (SPPJ) No. 00155/SLA/SPPJ/2016 tanggal 12 Oktober 2016 yang diberi tanda T.I-1M yang menjelaskan bahwa fasilitas kredit berupa kredit lokal atas nama Suyono

berakhir pada tanggal 13 Oktober 2017 lalu Para Penggugat mendapatkan lagi surat pemberitahuan perpanjangan jangka waktu (SPPJ) No. 00118/SLA/SPPJ/2017 tanggal 12 Oktober 2017 yang diberi tanda T.I-1N yang menjelaskan bahwa fasilitas kredit berupa kredit lokal atas nama Suyono berakhir pada tanggal 13 April 2018.

Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak ada itikad baik untuk melunasi hutangnya maka Tergugat I juga telah melakukan peringatan kepada Para Penggugat untuk dapat melunasi utangnya dengan mengirimkan Surat Peringatan I (Pertama) tanggal 12 Maret 2018 dan Surat Peringatan III (Ketiga) tanggal 2 Mei 2018 (bukti T.I-4C), selanjutnya keluarlah surat pemberitahuan proses pra lelang Nomor 0048/S.BLT/SMG/X/2018 bertanggal 16 Oktober 2018.

Selanjutnya Tergugat I kembali mengirimkan Surat Peringatan I (Pertama) tanggal 20 Juni 2019, Surat Peringatan II (Kedua) tanggal 3 Juli 2019 dan Surat Peringatan III (Ketiga) tanggal 16 Juli 2019, selanjutnya pada tanggal 12 Februari 2019 berdasarkan bukti T.I-5 yaitu Risalah Lelang No. 90/38/2019 tanggal 12 Februari 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Surakarta telah dilakukan lelang namun tidak ada peminatnya.

Berdasarkan fakta dan peristiwa tersebut diatas, menjadi pertanyaan lebih lanjut apakah Tergugat II mempunyai wewenang dengan mengeluarkan surat pemberitahuan proses pra lelang Nomor 0048/S.BLT/SMG/X/2018 bertanggal 16 Oktober 2018 terhadap Para Penggugat karena pelaksana lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan Balai Lelang adalah badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Berdasarkan Pasal 37 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang menyebutkan Balai Lelang dalam melakukan kegiatan usahanya, Balai Lelang dilarang menyelenggarakan kegiatan usaha di luar izin yang diberi meliputi menyelenggarakan lelang eksekusi dan/atau lelang noneksekusi wajib.

Bahwa jenis-jenis lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat II tidak berwenang untuk melaksanakan kegiatan lelang eksekusi yang berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang terdiri dari kegiatan usaha jasa pralelang dan jasa pascalelang untuk semua jenis lelang sebagaimana bukti PI dan PII – 5 yaitu Surat dari Balai Lelang Tunjungan Nomor 0048/S.BLT/SMG/X/2018 Kepada Suyono Tanggal 16 Oktober 2018 perihal Pemberitahuan Proses Pra Lelang.

Selanjutnya dari jawaban Tergugat I dan bukti surat Tergugat I, proses lelang yang dilakukan oleh Balai Lelang Tunjungan (Tergugat II) tidak jadi dilanjutkan, terbukti Tergugat I kembali melakukan peringatan kepada Para Penggugat yaitu Surat Peringatan I (Pertama) tanggal 20 Juni 2019, Surat Peringatan II (Kedua) tanggal 3 Juli 2019 dan Surat Peringatan III (Ketiga) tanggal 16 Juli 2019 dan atas peringatan tersebut Para Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya sehingga Tergugat I mengajukan proses lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sesuai dengan Risalah Lelang No. 90/38/2019 tanggal 12 Februari 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Surakarta.

Berdasarkan hal tersebut Majelis berpendapat oleh karena proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak terlaksana hanya sebatas berupa surat perihal pemberitahuan proses pra lelang dan dalam hal ini Para Penggugat tidak dapat membuktikan akan kerugian yang dialaminya sebagaimana yang merupakan salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum sedangkan pada faktanya proses lelang dilaksanakan oleh KPKNL Surakarta (bukti T.I-5) sesuai dengan Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dapat diartikan perbuatan Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Petitum Penggugat nomor 2 patutlah dinyatakan ditolak.

Kemudian petitum gugatan Para Penggugat yang perlu dipertimbangkan selanjutnya adalah petitum nomor 3 (tiga), yang pada pokoknya menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Tanah Hak Milik No. 1482, Desa/Kelurahan Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, luas lebih kurang 427 M<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) gambar situasi No. 8949/1995 tercatat atas nama pemegang hak Soejono Bin Mintodiharjo yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Boyolali. Bahwa atas petitum nomor 3 (tiga) tersebut yang ternyata di dalam persidangan Majelis Hakim tidak pernah menerima permohonan sita terhadap obyek sengketa sehingga Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita terhadap tanah obyek sengketa tersebut maka petitum nomor 3 (tiga) tersebut harus dinyatakan ditolak.

Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum nomor 4 (empat) dalam gugatan Para Penggugat, yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim menghukum Para Tergugat untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap jaminan hutang atas tanah Hak Milik No. 1482, Desa/Kelurahan Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, luas lebih kurang 427 M<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) gambar situasi No. 8949/1995 tercatat atas nama pemegang hak Soejono Bin Mintodiharjo, kepada P.T. Bank Central Asia, sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karena perbuatan Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum serta berdasarkan fakta dipersidangan dari jawaban Tergugat I dan bukti Tergugat I yang telah melaksanakan proses lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sesuai dengan bukti T.I-5

berupa Risalah Lelang No. 90/38/2019 tanggal 12 Februari 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Surakarta, sehingga Majelis Hakim tidak berwenang untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dikarenakan faktanya proses lelang telah dilaksanakan, sehingga petitum nomor 4 (empat) tersebut harus dinyatakan ditolak.

Selanjutnya dalam gugatan Para Penggugat pada petitum nomor 5 (lima) menyatakan menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi secara tunai dan kontan kepada Para Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a. Ganti rugi materiil untuk bayar jasa pengacara	Rp. 500.000.000,00
b. Ganti rugi secara immaterial	Rp. 1.500.000.000,00
Jumlah	Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).

Bahwa atas dalil tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 2 Februari 1956 No. 218/1956 menyatakan bahwa “upah pengacara/advokad harus dipikul oleh pihak yang berperkara sendiri” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970 yang menyebutkan bahwa, “Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”, sehingga petitum nomor 5 (lima) Para Penggugat harus dinyatakan ditolak.

Selanjutnya Para Penggugat dalam gugatan petitum nomor 6 (enam) meminta Majelis Hakim untuk menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada kemungkinan banding, kasasi ataupun verzet maupun upaya hukum lain dari Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Para Penggugat dalam perkara a quo kurang bersungguh-sungguh dan tidak berdasarkan adanya alasan yang kuat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 HIR maka petitum ini harus ditolak.

Bahwa dalam gugatan petitum nomor 7 (tujuh) Para Penggugat meminta menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena perbuatan Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan gugatan dinyatakan ditolak, maka biaya perkara sudah sepantasnya dibebankan kepada pihak yang dinyatakan kalah dalam gugatan ini sehingga petitum inipun dinyatakan ditolak oleh karena petitum Para Penggugat ditolak secara keseluruhan maka biaya perkara dibebankan kepada Para Penggugat.

Berdasarkan hasil analisis dapat dijelaskan bahwa hakim Pengadilan Negeri Boyolali dalam memutus perkara telah mempertimbangkan keterangan dari Penggugat dan Tergugat, yang disesuaikan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat. Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak ada itikad baik untuk melunasi hutangnya, sehingga Tergugat I melakukan peringatan kepada Penggugat untuk dapat melunasi utangnya dengan mengirimkan Surat Peringatan I (Pertama) tanggal 12 Maret 2018 dan Surat Peringatan III (Ketiga) tanggal 2 Mei 2018, selanjutnya keluarlah surat

pemberitahuan proses pra lelang Nomor 0048/S.BLT/SMG/X/2018 bertanggal 16 Oktober 2018.

Majelis Hakim berpendapat bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan sesuai ketentuan Pasal 22 PMK No. 27/PMK.06/2016, yaitu oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Surakarta, sebagaimana terbukti dari Salinan Risalah lelang No. 90/38/2019 tanggal 12 Februari 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Surakarta.

**C. Akibat Hukum Gugatan Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibeberni Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl**

Gugatan perdata dapat berakibat terjadinya penundaan lelang atau pembatalan lelang. Keduanya menimbulkan yaitu dampak yuridis dan dampak ekonomis. putusan hakim menyatakan menunda lelang maka akan berakibat potensi kerugian yang diderita oleh kreditur akan berakumulasi dalam waktu yang relatif lama dan akhirnya akan berdampak ekonomis bagi Pemegang Hak Tanggungan yaitu dengan berlarutnya penyelesaian hukum berdampak terhadap lamanya *recovery* atas sejumlah uang yang telah dikeluarkan sebagai pinjaman. semakin kecilnya peluang untuk mencari Pembeli objek lelang, karena masyarakat yang berminat akan memperhitungkan biaya yang dikeluarkan untuk penyelesaian perkara.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Dwi Nugrohandhin, 2019, *Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Ilmu hukum, Volume 4, Nomor 1, hlm 46

Terkait objek lelang, adanya putusan pembatalan lelang maka status kepemilikan objek hak tanggungan yang telah dibeli oleh Pembeli lelang kembali menjadi milik pihak penggugat (Pemberi hak tanggungan). Hak Pembeli atas objek lelang hak tanggungan menjadi hilang, sedangkan sejumlah uang yang telah disetor sebagai pelunasan hasil lelang harus dikembalikan kepada Pembeli lelang. Terkait, hak kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan, atas objek lelang menjadi hilang, dengan demikian seluruh uang hasil penjualan harus dikembalikan kepada pihak Pembeli lelang. Sedangkan dampak terkait utang debitur Pemberi hak tanggungan tetap pada posisi semula yaitu memiliki utang kepada kreditur dan belum diselesaikan/dilunasi.

Akibat hukum dari putusan menyatakan lelang tidak sah dan batal demi hukum menurut Purnama Tiora Sianturi sebagaimana dikutip oleh Sutiarnoto, mengemukakan bahwa:<sup>63</sup>

1. Akibat hukum terhadap kepemilikan barang yang telah dibeli melalui lelang. Barang kembali dalam keadaan si Penggugat yaitu debitur pemilik barang atau pihak ketiga pemilik barang. Dalam hal penggugat adalah debitur dengan putusan yang menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali tetap pada kepemilikan debitur, namun tetap dalam status barang jaminan sebagaimana sebelum dilelang.
2. Akibat hukum terhadap pemenang lelang atas barang dan hasil lelang. Akibat hukum terhadap pemenang lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari hasil lelang yang telah disetorkannya. Dalam hal putusan menyatakan

---

<sup>63</sup> Sutiarnoto, 2018, *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*, Medan, USU Press, hlm. 81

lelang batal dan tidak sah, maka hak pemenang lelang atas objek lelang akan menjadi berakhir.

3. Akibat hukum terhadap penjual lelang dapat dilihat dari segi barang objek lelang dan dari segi hasil lelang. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka penjual harus mengembalikan hasil lelang kepada pemenang lelang. Dari segi barang jika gugatan berasal dari debitur, maka barang kembali ke dalam status barang semula.
4. Mengenai kewajiban debitur yang menjadi dasar untuk pelaksanaan lelang. Akibat hukum kewajiban debitur untuk memenuhi perjanjian sebagai dasar pelaksanaan lelang. Dalam hal putusan menyatakan lelang batal dan tidak sah, maka barang kembali pada keadaan semula, berarti pelaksanaan lelang dianggap tidak pernah ada.

Akibat hukum terhadap Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor : 64/Pdt.G/2018/PN Byl yang menolak gugatan penggugat, maka berakibat hukum terhadap para pihak sebagai berikut:

1. Bagi Tergugat I dan Tergugat II

Akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor : 64/Pdt.G/2018/PN Byl yang menolak gugatan penggugat, maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilakukan sesuai ketentuan Pasal 22 PMK No. 27/PMK.06/2016, yaitu oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Surakarta, sebagaimana terbukti dari Salinan Risalah lelang No. 90/38/2019 tanggal 12 Februari 2019 yang diterbitkan oleh KPKNL Surakarta. Adapun berdasarkan Lampiran II Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Tentang

Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (“PMK No. 263/PMK.01/2016”), bahwa wilayah kerja KPKNL Surakata meliputi Kota Surakarta, Kabupaten Boyolali, Kabupaten Karanganyar, Kabupaten Klaten, Kabupaten Sukoharjo, Kabupaten Sragen dan Kabupaten Wonogiri.

Mengingat lokasi Objek Jaminan terletak di Kabupaten Boyolali, maka pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Jaminan yang dilakukan melalui KPKNL Surakata adalah sudah benar dan tepat sesuai pembagian wilayah kerja KPKNL yang diatur dalam PMK No. 263/PMK.01/2016. Dengan demikian terbukti bahwa lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27/PMK.06/2016, yang menyatakan bahwa: *“Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.”* Oleh karenanya, maka lelang tersebut adalah sah dan secara hukum tidak dapat dibatalkan, berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan : *“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”*

## 2. Bagi Penggugat

Akibat hukum bagi penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor: 64/Pdt.G/2018/PN Byl yang menolak gugatan penggugat, bahwa Penggugat memiliki kewajiban untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.451.000,00,00 (tiga juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa Hakim Pengadilan Negeri Boyolali menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya, sehingga hal tersebut memberikan dampak hukum bagi para Penggugat dan Tergugat. Akibat hukum bagi penggugat adalah membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.451.000,00,00 (tiga juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Sedangkan akibat hukum bagi Tergugat adalah pelaksanaan lelang terhadap jaminan hutang atas Tanah Hak Milik No. 1482, Desa/Kelurahan Candi, Kecamatan Ampel, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, luas + 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) gambar situasi No. 8949/1995 tercatat atas nama pemegang hak Soejono Bin Mintodiharjo, kepada P.T. Bank Central Asia adalah sah menurut hukum. Hal tersebut mengingat lokasi Objek Jaminan terletak di Kabupaten Boyolali, maka pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Jaminan yang dilakukan melalui KPKNL Surakarta adalah sudah benar dan tepat sesuai pembagian wilayah kerja KPKNL yang diatur dalam PMK No. 263/PMK.01/2016.

Pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27/PMK.06/2016, yang menyatakan bahwa: *“Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.”* Oleh karenanya, maka lelang tersebut adalah sah dan secara hukum tidak dapat dibatalkan, berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa: *“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”*

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat penulis sampaikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Duduk perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor : 64/Pdt.G/2018/PN Byl yaitu berawal dari pemberian Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah), berdasarkan Perjanjian Kredit No. 125/PK/KRED/SLA/2008 tertanggal 13 Oktober 2008 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup, dan telah diubah dan beberapa kali diperbaharui terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 145/AD/KRED/SLA/2015 tertanggal 6 Oktober 2015 yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup, serta telah beberapa kali diperpanjang terakhir dengan Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu No. 00118/SLA/SPPJ/2017 tertanggal 12 Oktober 2017. Namun dalam masa perjanjian kredit tersebut, Penggugat melakukan wanprestasi karena tidak melakukan angsuran setiap bulannya, sehingga Tergugat I sudah memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali, namun tidak mendapat tanggapan dari Penggugat, oleh karenanya Tergugat I melalui Tergugat II melakukan eksekusi lelang terhadap objek jaminan kredit yang telah didaftarkan dengan Hak Tanggungan.

2. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara gugatan pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor : 64/Pdt.G/2018/PN Byl didasarkan pada eksepsi tergugat I serta alat bukti yang diajukan di persidangan, yang menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilakukan sesuai ketentuan Pasal 22 PMK No. 27/PMK.06/2016, yaitu oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Surakarta adalah sah secara hukum.
3. Akibat hukum Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor : 64/Pdt.G/2018/PN Byl bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas agunan yang menjadi jaminan perjanjian kredit melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sah menurut hukum. Akibat hukum bagi Penggugat adalah berkewajiban untuk membayar biaya perkara.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Pemerintah sebaiknya membuat undang-undang tentang lelang yang didalamnya mengatur bahwa lelang yang telah dilakukan secara sah sesuai dengan ketentuan tidak dapat dibatalkan jika terdapat gugatan yang dapat membatalkan lelang tersebut. Khususnya dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan, karena seringkali gugatan tersebut hanya untuk menghambat

lelang membuat pemegang Hak Tanggungan menjadi tidak mendapatkan kepastian pembayaran terhadap hutang debitur.

2. Sebaiknya terkait dengan peraturan lelang dibuatkan peraturan khusus yang dapat melindungi semua pihak baik itu pihak debitur, kreditur, maupun pemenang lelang karena saat ini tidak ada satu pun peraturan lelang yang dapat melindungi semua pihak yang terkait dalam proses pelelangan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- A.P Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Andrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, (Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta.
- C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Cik Hasan Bisri, 1998, *Peradilan Agama di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, ctk. II, Sinar Grafika, Jakarta.
- Evi Ariyani, 2013, *Hukum Perjanjian*, ctk. Pertama, Ombak, Yogyakarta.
- FX. Ngadijarno dan Nunung Eko Laksito, *Teori dan Praktek Lelang*, Modul BPPK Departemen Keuangan RI, <http://www.bppk.depkeu.go.id/index.php/lelang-teori-dan-praktek/view-category.html>, Diakses Tanggal 11 Oktober 2020, Jam 21.30 WIB.
- Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, ctk. I, Mandar Maju, Bandung.
- Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- HR. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

<http://www.pengertianartidefinisi.com/2015/10/pengertian-hukum-yuridis/>, diakses pada tgl 09 Mei 2021, pukul 14:00 WIB

I Made Soewandi, 2005, *Balai Lelang, Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta.

Ignatius Ridwan, 1996, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, Badan Penerbit Undip, Semarang.

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

Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hlm. 19.

Lon Fuller dalam [tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/](http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/) diunduh pukul 11.32 WIB tanggal 15 November 2020

M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Cet.ke 3, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

M. Khoidin, 2005, *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta.

M. Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan eksekusi dibidang Perdata*, Gramedia, Jakarta.

Mariam Darius Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung.

Muhammas Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mulyadi, 1996, *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Djambatan.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

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

- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1986, *Pasal 1338, Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta Pusat.
- Rochmat Soemitro, 2000, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Eresco, Jakarta.
- Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta.
- Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1998, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty.
- Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung, Yrama Widya.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung.
- Sutarno, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Sutiarnoto, 2018, *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*, Medan, USU Press.
- Wirjono Prodjodikoro, 1999, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung.
- Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

### **Jurnal Penelitian**

- Aryo Dharmajaya, 2009, Tinjauan Hukum Terhadap Lelang Atas Tanah dan Bangunan yang Tidak Dapat Dimiliki oleh Pemenang Lelang (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 158k/Pdt/2005), *Tesis*, Program Pascasarjana, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Andhyka Muchtar, 2014, Eksistensi dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan dalam Kepailitan, *Jurnal Repertorium*, Edisi 2, Juli-Desember 2014.

Dwi Nugrohandhin, 2019, *Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Ilmu hukum, Volume 4, Nomor 1 Tahun 2019.

Imma Indra Dewi Windajani, 2011, Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, November 2011.

Maria S.W. Sumardjono, 1997, Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum)*, No. 7 Vol. 4 Tahun 1997.

Tri Kurniawan, “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan,” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol.4 Tahun 2016.

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 64/Pdt.G/2018/PN Byl

