

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG TERHADAP  
ADANYA GUGATAN BANTAHAN TERKAIT OBYEK HAK  
TANGGUNGAN YANG TELAH DIMOHONKAN EKSEKUSI  
(Studi Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl)**

**TESIS**



Oleh:

Nama : Sahida Ariyani  
NIM : 21302100064  
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG TERHADAP  
ADANYA GUGATAN BANTAHAN TERKAIT OBYEK HAK  
TANGGUNGAN YANG TELAH DIMOHONKAN EKSEKUSI  
(Studi Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl)**

**TESIS**

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG TERHADAP  
ADANYA GUGATAN BANTAHAN TERKAIT OBYEK HAK  
TANGGUNGAN YANG TELAH DIMOHONKAN EKSEKUSI  
(Studi Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl)  
TESIS**

Oleh:

Nama : Sahida Ariyani  
NIM : 21302100064  
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;  
Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN: 0620046701

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung



**Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN: 0620046701

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG TERHADAP  
ADANYA GUGATAN BANTAHAN TERKAIT OBYEK HAK  
TANGGUNGAN YANG TELAH DIMOHONKAN EKSEKUSI  
(Studi Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl)**

**TESIS**

Oleh:

Nama : Sahida Ariyani  
NIM : 21302100064  
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal  
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua

  
**Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN: 0607077601

Anggota,

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN: 0620046701

  
**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**

NIDN: 8954100020

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN: 0620046701

### PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

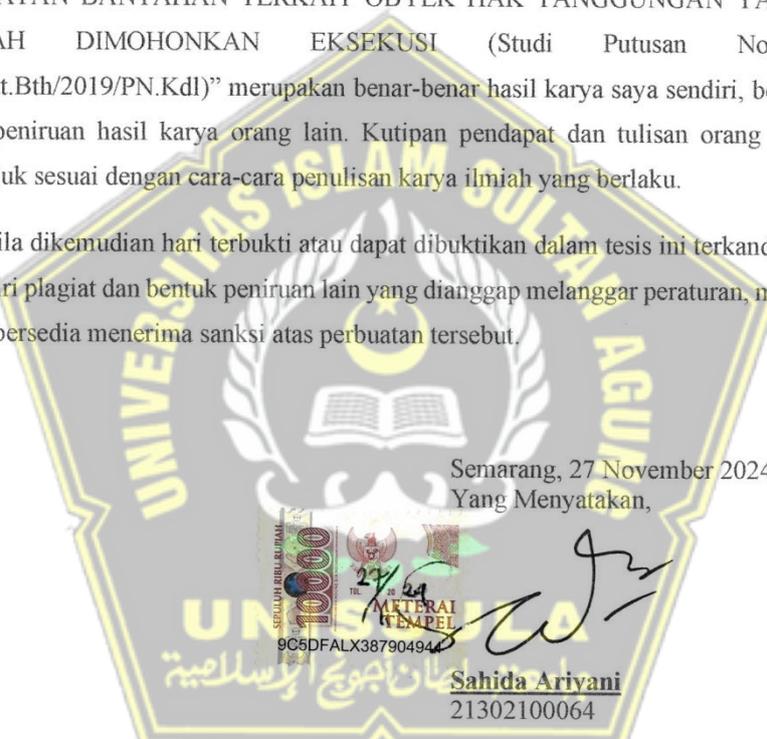
Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sahida Ariyani  
NIM : 21302100064  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG TERHADAP ADANYA GUGATAN BANTAHAN TERKAIT OBYEK HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DIMOHONKAN EKSEKUSI (Studi Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl)” merupakan benar-benar hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 27 November 2024  
Yang Menyatakan,



Sahida Ariyani  
21302100064

IV

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sahida Ariyani  
NIM : 21302100064  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Tesis dengan judul:

### PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG TERHADAP ADANYA GUGATAN BANTAHAN TERKAIT OBYEK HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DIMOHONKAN EKSEKUSI (Studi Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl)

Dan menyetujuinya menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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 ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 27 November 2024  
Yang Menyatakan,



F7671ALX387904948

Sahida Ariyani  
21302100064

## MOTTO

“Tidak ada ujian yang tidak bisa diselesaikan. Tidak ada kesulitan yang melebihi batas kesanggupan. Karena Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kadar kesanggupannya'."

**(QS. Al-Baqarah: 286)**



## PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan mengucapkan puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang telah mengijinkan saya untuk menyelesaikan karya ini dan kupersembahkan karya ini untuk orang – orang yang saya sayangi:

Papa dan Mama , M. Soleh Said dan Sumiyati, Suami Harry Suryawan S.H., M.Kn. dan anak-anaku Khalisha Rafeyfa, Kyanna Nadheera dan Keenan Assyrafi.

untuk semangat, doa, kasih sayang, pengorbanan dan kesabarannya kalian yang tiada pernah henti – hentinya.



## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkat limpahan rahmat serta hidayah-nya tesis saya yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG TERHADAP ADANYA GUGATAN BANTAHAN TERKAIT OBYEK HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DIMOHONKAN EKSEKUSI (Studi Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl)” sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dapat terlaksana dengan baik.

Penulis menyadari dalam penelitian Tesis ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk, dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan juga selaku Dosen Pembimbing tesis pada Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan serta arahan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Seluruh Dosen Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung yang telah banyak meluangkan waktu memberitakan bimbingan dan ilmu pengetahuan kepada penulis.

6. Seluruh Staff Akademik Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung yang telah senantiasa bersabar meluangkan waktu untuk membantu dalam mengurus segala administrasi selama penulis melakukan perkuliahan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung.
7. Seluruh Hakim, Panitera, Pegawai, serta Keluarga Besar Pengadilan Negeri Kendal yang telah memberikan banyak ilmu selama pengalaman yang berharga kepada penulis selama melaksanakan kegiatan penelitian.
8. Untuk keluarga di Semarang, khususnya teruntuk Bapak Mertua saya (Opa) dr.H Soehardo Darmoprawiro, Sp.A. (Alm) dan Ibu Mertua saya tercinta Prof. Dr. Hj. Ety Susilowati, S.H., M.Hum. serta keluarga di Jakarta, kakak saya Colio Rita Megayanti, S.Ip., dan adik saya Desi Triah, S.E., dan Devi Foriah, S.E. Terima kasih banyak atas dukungan, motivasi dan doa yang telah diberikan.
9. Almamater tercinta Universitas Sultan Agung telah memberikan ilmu pengetahuan dan teman-teman seperjuangan Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum, Semoga di masa depan penulis dapat membangakan almamater tercinta dan berguna bagi agama nusa dan bangsa.

Serta semua pihak yang telah terlibat dalam penyelesaian tesis ini, yang ini tidak dapat disebutkan satu persatu terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya. Semoga Tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi masyarakat, bangsa dan negara, para mahasiswa, akademisi, praktisi, serta pihak-pihak lain terutama bagi penulis. Semoga Allah SWT senantiasa memberian perlindungan dan kebaikan bagi kita semua, Amin.

Semarang, 27 November 2024

Sahida Ariyani



## ABSTRAK

Hak tanggungan, menurut Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan dikatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Pada Pasal 6 UU HT disebutkan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Lelang merupakan salah satu mekanisme untuk menyelesaikan utang yang melibatkan objek hak tanggungan. Namun dalam proses lelang sering kali terdapat tantangan hukum salah satunya adalah adanya gugatan bantahan dari debitur terhadap pemenang lelang. Sebagaimana dalam studi putusan berikut yang berjudul Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Adanya Gugatan Bantahan Terkait Obyek Hak Tanggungan Yang Telah Dimohonkan Eksekusi (Studi Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl).

Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif. Data diperoleh melalui teknik dokumentasi yaitu peneliti mengumpulkan peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan. Analisis data dilakukan dengan reduksi data, display data, dan pengambilan keputusan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menelaah proses pelaksanaan lelang terhadap adanya gugatan bantahan terkait objek hak tanggungan yang telah dimohonkan eksekusi, serta untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang terhadap adanya gugatan bantahan.

Hasil penelitian ini adalah objek lelang yang telah terjual merupakan hak pemenang lelang. Jika debitur masih menguasai objek lelang maka pemenang lelang mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk mengirimkan juru sita untuk melakukan eksekusi pengosongan. Selain itu, gugatan bantahan yang diajukan para pelawan kepada pemenang lelang merupakan perlindungan hukum berbentuk represif. Dalam putusan No. 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl, majelis hakim menolak gugatan bantahan dari Pelawan I dan Pelawan II. Dengan demikian, pengosongan objek lelang akan terus berjalan serta memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang atas objek lelang yang telah dibeli. Dengan demikian, dalam penelitian ini perlindungan hukum hadir untuk memenuhi kepentingan pemenang lelang.

**Kata Kunci:** Lelang, Objek Hak Tanggungan, Gugatan Bantahan

## **ABSTRACT**

*According to article 1, number 1 of the Mortgage Rights Law, mortgage rights are a type of security interest placed on land ownership, which may also include other objects associated with the land. This is done to secure repayment of specific debts, giving the creditor priority over other creditors. Article 6 states that if the debtor fails to pay, the primary holder of the mortgage has the right to sell the mortgaged property at a public auction and use the sale proceeds to settle their debt. An auction server as a mechanism for settling debts involving collateral. However, the auction process often faces legal challenges, notably rebuttal lawsuits from debtors against the winning bidders. This research, entitled *Legal Protection of Auction Winners Against Rebuttal Lawsuits Related to Mortgage Objects That Have Been Requested for Execution (Decesion Study Number 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl)**

*This study employs a normative juridical research method, utilizing documentation techniques to gather relevant laws and court decisions. Data analysis involved data reduction, data display, and decision-making. The objective of the study is to examine the auction implementation process concerning objections related to mortgage objects requested for execution and to assess the legal protection afforded to auction winners against such objections.*

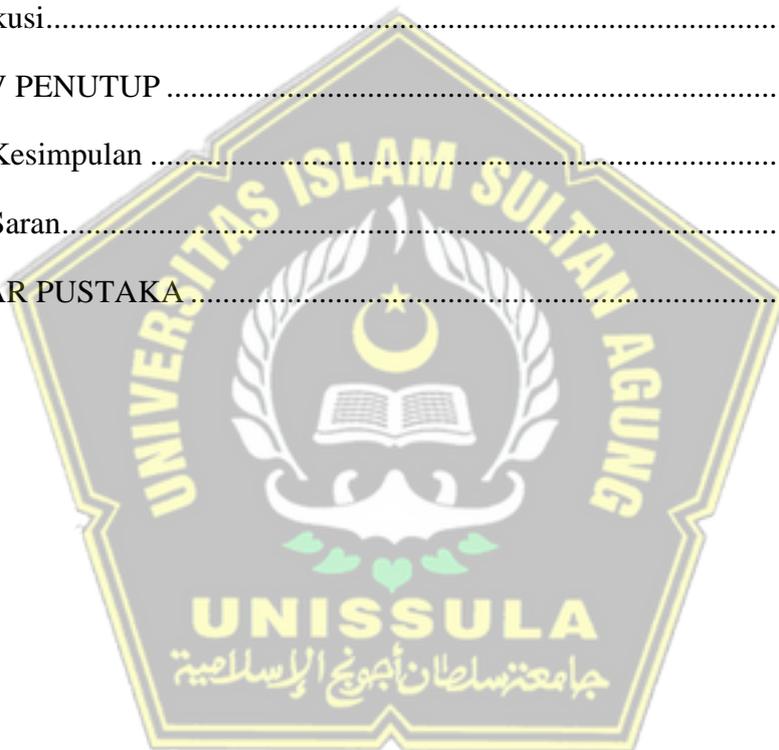
*This study concludes that the item sold at auction is owned by the winning bidder. If the debtor still has possession of the auctioned item, the winner can request the District Court to send a bailiff to carry out the eviction. Any objections raised by those opposing the auction winner serve as a form of legal protection. In decision No. 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl, the judges rejected the objections from the opposing parties. Therefore, the eviction of the auctioned item will proceed, ensuring legal protection for the auction winner. This study highlights that legal protection is provided to uphold the interests of the auction winner.*

**Keywords:** Auction, Mortgage Object, Objection Lawsuit

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	15
A. Latar Belakang.....	15
B. Rumusan Masalah.....	20
C. Tujuan Penelitian.....	20
D. Manfaat Penelitian.....	20
E. Kerangka Konseptual.....	21
F. Kerangka Teori.....	22
G. Metode Penelitian.....	31
H. Sistematika Penulisan.....	36
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	38
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.....	38
B. Tinjauan Umum tentang Lelang.....	40
C. Tinjauan Umum tentang Gugatan Bantahan/ <i>Derden Verzet</i> .....	47

D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	50
E. Tinjauan Umum tentang Eksekusi .....	56
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>62</b>
A. Pelaksanaan Lelang Terhadap Adanya Gugatan Bantahan Terkait Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dimohonkan Eksekusi .....	62
B. Perlindungan hukum pemenang lelang terhadap adanya Gugatan Bantahan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl Terkait Hak Tanggungan Yang Dimohonkan Eksekusi.....	81
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>C</b>
A. Kesimpulan .....	CIX
B. Saran.....	CXI
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>CXII</b>



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **Latar Belakang**

Hak tanggungan merupakan istilah baru dalam hal lembaga jaminan dibandingkan lainnya. Hak tanggungan baru diperkenalkan pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA). Pada Pasal 51 UU PA dikatakan bahwa hak tanggungan dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Pengaturan terkait hak tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut diatur secara terpisah melalui Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (UU Hak Tanggungan).<sup>1</sup>

Pengertian hak tanggungan, menurut Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan dikatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>2</sup> Hak tanggungan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada UU PA merupakan satu kesatuan dengan tanah berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Kegunaan hak tanggungan yakni digunakan untuk pelunasan utang tertentu.

Pembuatan UU Hak Tanggungan sebagai salah satu bentuk hak jaminan atas benda tidak bergerak dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan praktik dalam pembuatan perjanjian pinjam uang atau kredit perbankan. Keberadaan hak tanggungan dimaksudkan untuk memberikan rasa aman kepada kreditur bagi pelunasan hutang yang telah diberikan kepada debitur. Sebagai bagian dari hak jaminan, hak tanggungan memberikan kedudukan

---

<sup>1</sup> Desi Syamsiah and Reky Nurviana, "PERSPEKTIF HUKUM EKSEKUSI ATAS OBJEK DIBEBANI HAK TANGGUNGAN," *Jurnal Pendidikan Dasar Dan Sosial Humaniora* 1, no. 3 (2022): 563–68, <https://bajangjournal.com/index.php/JPDSH/article/1933/1378>.

<sup>2</sup> DPR; Presiden, "UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN," Pub. L. No. 4 (1996).

diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*).

Subyek hak tanggungan sebagaimana yang dinyatakan melalui Pasal 8 dan Pasal 9 UU Hak Tanggungan bahwa pemberi hak tanggungan merupakan perseorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan. Sementara itu pemegang hak tanggungan merupakan perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Oleh karena itu dapat diketahui bahwa subyek hak tanggungan yakni para pihak yang memiliki kepentingan terkait perjanjian utang piutang dengan jaminan pelunasannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan, obyek dari hak tanggungan ialah hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah negara. Seluruh hak-hak tersebut dapat digunakan maupun dipindahtangankan serta wajib didaftarkan sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku.

Hak tanggungan sebagaimana yang diatur pada UU Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, yakni keberadaan hak tanggungan dikarenakan adanya perjanjian induk. Perjanjian induk yang dimaksud adalah perjanjian kredit yang menimbulkan utang dengan memberikan jaminan kepada pihak kreditur yaitu hak tanggungan. Hal ini diatur dalam butir 8 penjelasan UU Hak Tanggungan dengan bunyi demikian:<sup>3</sup>

*“Oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu perjanjian piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.*

Hak tanggungan yang dijadikan jaminan dalam utang piutang erat kaitannya dengan eksekusi maka di dalam hak tanggungan juga melekat dengan eksekusi. Eksekusi dilatarbelakangi atas pemberi hak tanggungan (debitur) apabila tidak melaksanakan suatu prestasi sebagaimana yang sudah diperjanjikan. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, apabila

---

<sup>3</sup> DPR; Presiden.

debitur cidera janji (*wanprestasi*), 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.

UU Hak Tanggungan telah memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan yakni apabila debitur cidera janji berdasarkan Pasal 6 *jo.* Pasal 20 terdapat maka eksekusi atas hak tanggungan dapat ditempuh melalui tiga cara yaitu: *parate executie*, titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Adanya pengaturan *parate executie* di dalam UU Hak Tanggungan memudahkan kreditur untuk menjual obyek tanggungan yang dijadikan jaminan oleh debitur apabila cidera janji. Harapannya tentu penjualan tersebut dapat mengembalikan seluruh nilai pokok berikut dengan bunga, denda yang terutang, serta seluruh biaya yang diperlukan guna menguangkan benda yang dijaminan tersebut.<sup>4</sup>

Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak debitur terhadap pihak kreditur. Umumnya eksekusi dilaksanakan setelah adanya putusan pengadilan namun dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan dikatakan dapat melakukan eksekusi tanpa putusan pengadilan yakni melalui pelelangan umum. Agar dapat melaksanakan perintah Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yakni melakukan penjualan obyek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu harus terdapat perjanjian terlebih dahulu dalam bentuk klausula dimana debitur memperkenankan hal tersebut dilakukan oleh kreditur, dan wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Konsep eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan dalam KUHPerdara dikenal sebagai *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara.

---

<sup>4</sup> Danil and Asbullah Thamrin, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN," *JOURNAL OF SOCIAL SCIENCE, HUMANITIS AND HUMANIORA ADPERTISI* 1, no. 2 (2021), <https://jurnal.adpertisi.or.id/index.php/JSSHHA/article/view/229/161>.

Parate executie adalah eksekusi yang dijalankan sendiri oleh pemegang hak tanggungan tanpa melalui bantuan pengadilan negeri melainkan hanya dengan bantuan kantor lelang semata.<sup>5</sup> Dengan konsep *parate executie*, pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sering mendapat gugatan dari pihak debitur maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitur atas pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada KPKNL.

Dalam perkara Gugatan Bantahan Nomor 72/Pdt. Bth/2019/PN. Kdl, terkait adanya gugatan bantahan yang dilakukan oleh Debitur yaitu Pelawan I (A) dan Pelawan II (F) terhadap Terlawan I (ISK/ Pemenang Lelang), Terlawan II (PT. BPR. RAM), Turut Terlawan I (KPKNL) dan Turut Terlawan II (BPN) dengan alasan bahwa TERLAWAN II telah menjual lelang melalui TURUT TERLAWAN I obyek lelang Jaminan Hak Tanggungan milik PELAWAN I dan PELAWAN II dengan harga yang jauh dari harga pasaran pada umumnya, dimana terhadap obyek lelang jaminan hak tanggungan tersebut telah beralih kepemilikannya kepada pemenang lelang yaitu Terlawan I (ISK) dan telah dimohonkan eksekusi kepada Ketua

---

<sup>5</sup> H.R.M. Anton Suyatno, *KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PROSES GUGATAN PENGADILAN*, 1st ed. (Jakarta: Kencana, 2016).

Pengadilan Negeri Kendal untuk dilakukan pengosongan tanah dan bangunannya.<sup>6</sup>

UU Hak Tanggungan telah memberikan jaminan perlindungan bagi Kreditur/Terlawan II (PT. BPR RAM) apabila Debitur/ Pelawan I (A) dan Pelawan II (F) cidera janji melalui eksekusi pengosongan. Benda yang dijadikan jaminan dalam hak tanggungan yakni sebidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama F yang terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal. Oleh karena itu eksekusi dapat dilakukan salah satunya dengan cara penjualan di muka umum (lelang) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekalongan sehingga, kreditur mendapatkan hak-haknya kembali sebagaimana perjanjian antara kreditur dengan debitur.

Berdasarkan pelelangan yang dilakukan tersebut sebagaimana Grosse Risalah Lelang Nomor: 333/40/2019, pada pokoknya telah dilakukan pelelangan terhadap obyek satu bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 718 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama F yang terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal. Setelah pelelangan obyek satu bidang tanah tersebut sudah dilakukan balik nama atas nama Terlawan I (ISK/Pemenang Lelang).

Pelawan I (A) dan Pelawan II (F) keberatan atas eksekusi pengosongan obyek satu bidang tanah tersebut. Keberatan tersebut diajukan kepada Pengadilan Negeri Kendal melalui Gugatan Bantahan Nomor 72/Pdt. Bth/2019/PN. Kdl dengan dalil harga yang jauh dari harga pasaran pada umumnya, dimana terhadap obyek lelang jaminan hak tanggungan tersebut telah beralih kepemilikannya kepada pemenang lelang yaitu Terlawan I (ISK) dan telah dimohonkan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendal untuk dilakukan pengosongan tanah dan bangunannya. Oleh karenanya Pemenang Lelang/Terlawan I (ISK) tidak memperoleh kepastian hukum serta

---

<sup>6</sup> Pengadilan Negeri Kendal, Putusan Nomor 72/Pdt. Bth/2019/PN. Kdl (2019).

perlindungan hukum dari hasil lelang yang dimenangkan. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk meneliti Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Adanya Gugatan Bantahan Terkait Obyek Hak Tanggungan Yang Telah Dimohonkan Eksekusi (Studi Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl).

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang dapat penulis bentuk adalah;

1. Bagaimana Pelaksanaan Lelang Terhadap Adanya Gugatan Bantahan Terkait Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dimohonkan Eksekusi?
2. Bagaimana perlindungan hukum pemenang lelang terhadap adanya Gugatan Bantahan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl Terkait Hak Tanggungan Yang Dimohonkan Eksekusi?

### **Tujuan Penelitian**

Dengan adanya perumusan masalah tersebut, tujuan yang hendak dicapai penulis adalah;

1. Untuk menelaah proses Pelaksanaan Lelang Terhadap Adanya Gugatan Bantahan Terkait Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dimohonkan Eksekusi.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang terhadap adanya Gugatan Bantahan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl Terkait Hak Tanggungan Yang Dimohonkan Eksekusi.

### **Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan mampu digunakan untuk mengembangkan khazanah keilmuan hukum khususnya kenotariatan, serta bagi peneliti dalam bidang kenotariatan dapat menambah wawasannya dalam mengkaji khususnya pada topic perlindungan hukum terhadap adanya kasus gugatan bantahan.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi seseorang yang hendak mempelajari kenotariatan dan juga terkait dengan perlindungan hukum yang ada di Indonesia.

## Kerangka Konseptual

### 1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu pemberian hak dan kewajiban kepada individu sehingga individu tersebut merasa aman dalam melakukan perbuatan hukum.<sup>7</sup>

### 2. Lelang

Dalam KBBI lelang diartikan sebagai proses jual beli yang mana para pembeli bersaing menentukan harga barang atau jasa dan dipimpin oleh pejabat lelang.<sup>8</sup>

### 3. Eksekusi

Eksekusi merupakan upaya yang dilakukan oleh pihak berwenang untuk melaksanakan isi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.<sup>9</sup>

### 4. Gugatan Bantahan

Gugatan bantahan, juga disebut gugatan verzet atau gugatan perlawanan, adalah upaya hukum yang dilakukan oleh pihak ketiga (derden atau lawan intervensi) untuk menentang putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan merugikan kepentingannya.<sup>10</sup> Adapun alasan pengajuan gugatan bantahan ini karena *pertama*, putusan pengadilan mencabut hak pihak ketiga. *Kedua*, putusan pengadilan memberikan hak kepada pihak lain yang merugikan pihak

<sup>7</sup> Elisabeth Carla Carmelita and Fitika Andraini, "Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Obyek Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Semarang," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 11, no. 2 (2023): hlm. 218, <https://doi.org/10.25157/justisi.v11i2.11390>.

<sup>8</sup> KBBI, "Pengertian Lelang," n.d.

<sup>9</sup> Subekti, *Hukun Acara Perdata* (Bandung: Binacipta, 1989).

<sup>10</sup> Ivonne W.K Maramis, "Perlawanan Pihak Ketiga (Derdan Verzet) Sebagai Upaya Menanggukhan Eksekusi," *Lex Administratum* 01, no. 5 (2017): 31–40.

ketiga. *Ketiga*, putusan pengadilan menimbulkan beban kewajiban pihak ketiga.

## 5. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu dan berguna untuk membereskan serta menyelesaikan pembayaran utang debitur kepada kreditur apabila cedera janji dengan menjual objek jaminan hak tanggungan.<sup>11</sup>

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut penelitian ini bermaksud untuk mengetahui apakah proses pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II (PT BPR. RAM) melalui Turut Terlawan I (KPKNL) telah berdasarkan aturan yang berlaku sehingga dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemenang lelang.

### Kerangka Teori

#### 1. Teori Kepastian Hukum

Pada penelitian ini, teori kepastian hukum yang akan digunakan yaitu milik Gustav Radbruch. Gustav Radbruch mengartikan kepastian hukum merupakan produk dari perundang-undangan sebagaimana hukum positif yang mana hal tersebut bertujuan untuk mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam kehidupan bermasyarakat dan harus ditaati meskipun dirasa kurang adil. Selain dari pengertian tersebut, Gustav Radbruch menggarisbawahi bahwasannya terdapat empat makna yang mendasari kepastian hukum, antara lain; *pertama* hukum itu positif dan hukum positif adalah perundang-undangan, *kedua* hukum itu berdasarkan fakta artinya hukum didasarkan pada kenyataan, *ketiga* fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga meminimalisir terjadinya

<sup>11</sup> M Arba and Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).

*miss persepsi* serta peraturan tersebut mudah dilaksanakan, *keempat* hukum positif tidak boleh diubah dengan mudah.<sup>12</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung setidaknya tiga asas berikut:

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

Salah satu asas yang menjadi teori dari Gustav Radbruch yakni kepastian hukum. Teori kepastian hukum Radbruch mensyaratkan validitas. Menurutnya validitas tidak membahas tentang generalisasi maupun individualisasi. Validitas mensyaratkan positivisasi. Hal yang dimaksud dengan positivisasi merupakan suatu hal yang factual, dimana hukum dapat diadministrasikan (diundangkan) apabila disandingkan dengan kekuasaan.

Radbruch mengatakan bahwa norma hukum lahir dari suatu fakta yang dapat diartikan sebagai *legal ought* yang semestinya lahir dari *legal will* (hukum yang seharusnya yang lahir dari kehendak hukum). Kutipan dalam bukunya Radbruch yakni dikatakan bahwa yang benar adalah yang seharusnya (*ought*) bukan harus (*must*).<sup>13</sup>

Pada hakikatnya di dalam tujuan hukum yang utama adalah kepastian hukum. Keteraturan masyarakat sangat berkaitan erat dengan kepastian hukum karena keteraturan merupakan kepastian itu sendiri. Wujud dari kepastian hukum itu merupakan peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang yang memiliki landasan yuridis sehingga terjamin adanya kepastian hukum bahwa hukum berfungsi sebagai aturan yang harus ditaati.

## 2. Teori perlindungan hukum

<sup>12</sup> Budi Astuti and Muhammad Rusdi Daud, "Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online," *Al-Qisth Law Review* 6, no. 2 (2023): 205, <https://doi.org/10.24853/al-qisth.6.2.205-244>.

<sup>13</sup> E. Fernando M. Manullang, "Misinterpretasi Ide Gustav Radbruch Mengenai Doktrin Filosofis Tentang Validitas Dalam Pembentukan Undang-Undang," *Undang: Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2022): 453–80, <https://doi.org/10.22437/ujh.5.2.453-480>.

a. Pengertian perlindungan hukum

Philip M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat manusia serta pengakuan hak asasi manusia sebagai subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenang-wenangan.<sup>14</sup> Menurut Satjito Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberinya hak asasi manusia untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>15</sup> Setiono berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang melanggar hukum dalam upaya mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga setiap orang dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>16</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan cara, proses, ataupun perbuatan melindungi seseorang terhadap harkat dan martabatnya dengan memberikan secara penuh hak asasinya berdasarkan ketentuan hukum.

Perlindungan hukum ini erat kaitannya dengan hukum perdata, sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata “orang yang melanggar hukum dan membawa kerugian wajib mengganti kerugian yang timbul karenanya.” Oleh karenanya, secara tersirat perlindungan hukum dalam KUH Perdata mengatur mengenai perlindungan bagi korban kerugian untuk mendapatkan ganti rugi. Korban yang dimaksud pada penelitian ini adalah pemenang lelang.

b. Fungsi perlindungan hukum

---

<sup>14</sup> Filipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia (Suatu Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi)*, Peradaban, 1st ed. (Surabaya: Peradaban, 2007).

<sup>15</sup> Daffa Arya Prayoga et al., “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional,” *Sovereignty : Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional* 2, no. 2 (2023): 188–200.

<sup>16</sup> Setiono, *Rule Of Law* (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004).

Terkait dengan fungsi perlindungan hukum, hal ini berhak diterima oleh pemenang lelang pada lelang eksekusi. Pada lelang eksekusi pejabat lelang akan menerbitkan risalah lelang yang berfungsi sebagai akta otentik yang akan diberikan kepada pembeli lelang untuk didaftarkan pemindahan haknya. Namun dalam perjalanannya terkadang timbul permasalahan seperti obyek lelang tidak diberikan atau tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang serta adanya pembatalan lelang sebab adanya putusan pengadilan. Hal yang demikian, pemenang lelang berdasar pada Pasal 6 UUHT berhak mendapatkan upaya-upaya perlindungan hukum diantaranya seperti fungsi perlindungan hukum itu sendiri yang terdiri:

- 1) Fungsi preventif, maksudnya adalah perlindungan hukum akan memberi kesempatan kepada subjek hukum untuk mengajukan kejanggalaan mereka sebelum keputusan pemerintah menjadi resmi. Tujuannya adalah agar meminimalisir terjadinya sengketa.<sup>17</sup> Fungsi preventif tersebut dapat ditemukan pada:
  - a) Perundang-undangan, menjadi hukum tertulis yang dapat memberikan perlindungan hukum.
  - b) Lembaga hukum, yang terdiri dari kepolisian, kejaksaan, ataupun APH lain yang memiliki peran menegakkan hukum dan melindungi hak asasi manusia.
  - c) Pendidikan hukum, yang memiliki tujuan meningkatkan kesadaran masyarakat melalui pendidikan dan sosialisasi.
- 2) Fungsi represif, maksudnya adalah perlindungan hukum memiliki fungsi untuk menyelesaikan konflik kepentingan yang disebabkan perbedaan kepentingan.<sup>18</sup> Fungsi represif tersebut dapat ditemukan dalam bentuk:

---

<sup>17</sup> Prayoga et al., "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional."

<sup>18</sup> Zennia Almaida and Moch. Najib Imannullah, "Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Ton Nontunai," *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952. 3, no. 1 (2018): hal 75.

- a) Sanksi hukum, yaitu seseorang yang melakukan pelanggaran hukum akan mendapatkan sanksi sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
- b) Penyelesaian sengketa, maksudnya adalah perlindungan hukum akan menjadi subjek proses penyelesaian sengketa yang jelas dan adil.

### 3. Teori hak tanggungan

#### a. Pengertian hak tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu dan berguna untuk membereskan serta menyelesaikan pembayaran utang debitur kepada kreditur apabila cedera janji dengan menjual objek jaminan hak tanggungan.<sup>19</sup> Hak tanggungan menurut Denico Doly merupakan hak jaminan yang digunakan untuk pelunasan utang dengan jumlah tertentu sesuai utang yang dijamin dan obyek dari hak tanggungan tersebut yaitu benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.<sup>20</sup>

Berdasarkan ketentuan UU RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah pada pasal 1 ayat 1 disebutkan bahwa hak tanggungan adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU 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 terhadap kreditur-kreditur lain.”<sup>21</sup>

Berkaitan dengan Hak Tanggungan, ia keberadaannya bukanlah perjanjian yang berdiri sendiri melainkan karenan adanya

<sup>19</sup> Arba and Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*.

<sup>20</sup> Denico Doly, “Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya,” *Negara Hukum* 2, no. 1 (2011): 107.

<sup>21</sup> PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA, “Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,” *Undang-Undang Republik Indonesia*, 1996.

perjanjian lain atau yang disebut perjanjian pokok. Salah satu contoh perjanjian pokok untuk Hak Tanggungan tersebut adalah kadanya perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin.<sup>22</sup> Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak atas tanah ataupun yang berkaitan dengannya yang digunakan untuk jaminan kepada kreditur yang diberikan oleh debitur sebab adanya utang piutang. Hak Tanggungan tersebut dapat digunakan sesuai dengan perjanjian di awal antara kreditur dan debitur manakala terjadi cedera janji.

Hak Tanggungan yang dibahas pada penelitian ini disebabkan karena adanya perjanjian kredit / utang piutang yang berbentuk pemberian jaminan. Sebagaimana pada Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian kredit atau utang piutang tidak wajib memberikan jaminan sehingga, tetap sah dilakukan transaksi kalau pun tanpa jaminan namun, alasan lain adanya pemberian jaminan pada perjanjian kredit adalah bersifat tambahan (*accessoir*) atau biasa disebut dengan perjanjian tambahan. Sebagaimana pendapat Frieda bahwa perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan untuk meningkatkan perlindungan kreditur agar lebih terjamin.<sup>23</sup>

Dalam Pasal 13 serta Pasal 14 UU Hak Tanggungan dijelaskan, bahwa hak suatu tanah terbebani Hak Tanggungan manakala:<sup>24</sup>

- 1) Terdaftar pada kantor pertahanan.
- 2) Telah diterimanya oleh kantor pertahanan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang ditandatangani oleh Pejabat

---

<sup>22</sup> Offi Jayanti and Agung Darmawan, "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 3 (2018): 457–72, <https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11830>.

<sup>23</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak Yang Memberi Jaminan* (Jakarta: Ind-Hill, 2005).

<sup>24</sup> Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik," *Notaire* 3, no. 1 (2020): 151, <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.

Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta segenap berkas yang diperlukan

- 3) Telah dibuatkan kantor pertahanan berupa buku tanah Hak Tanggungan dan telah dicatat objeknya pada buku tanah hak atas tanah oleh kantor pertahanan serta disalinnya catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah orang yang bersangkutan.
- 4) Hak Tanggungan lahir sesuai dengan tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuat.
- 5) Kantor pertahanan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

b. Eksekusi hak tanggungan

Merujuk isi UUHT yang mengatur tentang penggunaan Hak Tanggungan sebagaimana pada Pasal 6 UUHT yang berbunyi “apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Hal ini sejalan dengan pendapat Yahya Harahap mengenai sistem pelaksanaan pelunasan utang yang diikat dalam perjanjian Hak Tanggungan yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan yang disebabkan adanya cedera janji dalam perkara utang piutang. Adapun pendapat Yahya Harahap mengenai mekanisme pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan:

- 1) Eksekusi objek Hak Tanggungan. Apabila debitur cedera janji, pemenuhan pembayaran utang dapat dilakukan dengan:
  - a) Parate eksekusi biasa sebagaimana dalam Pasal 6 UUHT, dengan cara; *Pertama*, meminta fiat eksekusi kepada Ketua PN. *Kedua*, berdasarkan permintaan tersebut, Ketua PN melaksanakan penjualan lelang.

b) Melalui penjualan lelang atas kekuasaannya sendiri berdasarkan penjelasan Pasal 6, yaitu; *Pertama*, apabila APHT pemberi Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan. *Kedua*, pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang atau pejabat lelang.

2) Penjualan di bawah tangan oleh pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan tentang eksekusi Hak Tanggungan maka pada dasarnya pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi menggunakan parate eksekusi, namun adanya parate eksekusi ini penjualan Hak Tanggungan harus melalui permohonan fiat eksekusi pada pengadilan.

c. Unsur-unsur Hak Tanggungan

1) Subjek Hak Tanggungan. Pasal 8 dan 9 UUHT dapat disimpulkan bahwa subjek Hak Tanggungan adalah ia yang menjadi subjek hukum dan yang terikat dalam pemberian Hak Tanggungan. Dalam proses pemberian Hak Tanggungan terdapat penerima atau pemegang (kreditur) dan pemberi (debitur) Hak Tanggungan. Pada Pasal 8 disebutkan “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Sedangkan pada Pasal 9, disebutkan mengenai penerima atau pemegang Hak Tanggungan, yang berbunyi “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

2) Obyek Hak Tanggungan, adalah hak atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut dan dibebani Hak Tanggungan yang digunakan sebagai jaminan atas utang-piutang.

Pada Pasal 4 ayat (1) UUHT No.4 Tahun 1996 disebutkan bahwa obyek Hak Tanggungan terdiri dari: Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Lebih luas dari ayat (1), pada ayat (2) obyek Hak Tanggungan lebih luas yaitu adanya Hak Pakai atas Tanah Negara, namun hal ini harus terdaftar atau diberi izin oleh pihak yang berwenang agar dapat dipakai dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan sehingga dapat dibebani Hak Tanggungan.

d. Asas-asas Hak Tanggungan

Sebagaimana dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996, asas-asas Hak Tanggungan tersebar dalam beberapa pasal, diantaranya;<sup>25</sup>

- 1) Tidak dapat dibagi sebagaimana pada Pasal 2 ayat (1).
- 2) Hanya berlaku untuk hak atas tanah yang sudah ada sebagaimana pada Pasal 2 ayat (2).
- 3) Tidak hanya tanah, tetapi juga benda-benda lain yang terkait dengannya, dengan syarat adanya perjanjian yang tegas sebagaimana pada Pasal 4 ayat (4)
- 4) Sifat perjanjiannya adalah *accessoir* sebagaimana dijelaskan pada Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1).
- 5) Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 3 ayat (1).
- 6) Dapat digunakan untuk menjamin lebih dari satu utang, sebagaimana dalam Pasal 3 ayat (2).
- 7) Sebagaimana pasal 7 UUHT “Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji”.
- 8) Wajib terdaftar pada kantor pertahanan (asas publisitas), sebagaimana pada Pasal 13 ayat (1).

<sup>25</sup> INDONESIA, “Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.”

e. Peralihan Hak Tanggungan

Mengutip Pasal 16-17 UU Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan dapat beralih pada pihak lain jika terjadi:

- 1) Cessie, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh kreditur terkait pemindahan hak tagihnya kepada pihak ketiga.<sup>26</sup> Cessie harus dilakukan sebagaimana aturan yang telah ditetapkan yaitu harus dilakukan dengan akta autentik.
- 2) Suborgasi, yaitu peralihan hak-hak tagih kreditur yang tidak disertai adanya perjanjian / tidak berdasarkan hukum kepada pihak ketiga antara kreditur dengan suborgan.<sup>27</sup>
- 3) Pewarisan. Dalam konteks peralihan hak tanggungan, pewarisan mengacu pada perpindahan hak dan kewajiban pewaris, termasuk hak tanggungan, kepada ahli warisnya setelah pewaris meninggal dunia.
- 4) Sebab-sebab lain, yaitu hal-hal yang tidak termuat pada ayat (1) Pasal 16 ini.

## Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif. Penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang bersifat deskriptif, interpretatif, dan induktif. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk memahami makna fenomena dan mempelajari pengalaman individu atau kelompok. Penelitian ini biasanya dilakukan di lingkungan alami dan menggunakan metode pengumpulan data seperti observasi, wawancara, dokumentasi, dsb. Menurut John Creswell penelitian kualitatif merupakan

<sup>26</sup> Nofriza Nofriza, "Penerapan Cessie Dalam Penyelesaian Hutang Pada Perbankan Syariah," *Hukum Responsif* 13, no. 1 (2022): 142, <https://doi.org/10.33603/responsif.v13i1.6720>.

<sup>27</sup> Devid Frastiawan Amir Sup, "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam," *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Ekonomi Islam* 11, no. 1 (2019): 44–73, <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v11i1.995>.

pendekatan yang digunakan untuk melakukan penyelidikan gambar, teks, perilaku, makna, ataupun pengalaman objek penelitian.<sup>28</sup>

Berbeda dari Creswell, Sugiyono berpendapat bahwa metode penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang berdasar pada postpositivisme yang berguna untuk menyelidiki kondisi obyek alamiah.<sup>29</sup> Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa metode penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk mengungkap suatu makna yang terkandung pada gambar, pengalaman, perilaku, dokumen, atau peristiwa-peristiwa alami.

## 2. Metode pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan doktrinal atau yuridis normatif. Menurut Eri Agus pendekatan doktrinal merupakan metode pendekatan yang menggunakan doktrin atau pendapat hukum terdahulu untuk menganalisis permasalahan yang dibahas.<sup>30</sup> Pendekatan doktrinal merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>31</sup> Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwasannya metode pendekatan doktrinal merupakan metode penelitian yang digunakan untuk memperlakukan objek penelitian menggunakan doktrin-doktrin atau dasar-dasar hukum yang sesuai dengan topik pembahasan.

Pada penelitian ini perkara yang dihadapi yaitu mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang terkait adanya gugatan bantahan terhadap adanya eksekusi lelang.

## 3. Sumber dan Jenis Data

### a. Sumber data

<sup>28</sup> Johny W Creswell, "Research Design," 2014.

<sup>29</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Evaluasi (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan Kombinasi)*, ed. Yuyun Yunarsih, Cetakan ke (Bandung: Alfabeta CV, 2018).

<sup>30</sup> Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia," *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2019): hlm. 22, <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.

<sup>31</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 29

Sumber data yang akan digunakan pada penelitian ini adalah sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer merupakan data yang didapat dari lapangan yang diperoleh dari responden. Sumber data sekunder merupakan sumber data yang didapatkan oleh penulis secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), namun melalui sumber yang lain dan data tersebut sudah siap digunakan. Sumber data sekunder pada penelitian ini diperoleh dari jurnal-jurnal, buku-buku, ataupun literatur lainnya yang relevan dengan permasalahan penelitian, oleh karenanya dokumen-dokumen menjadi hal yang penting yang digunakan untuk melengkapi data pada penelitian ini.

b. Jenis data

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum utama yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan bersifat otoritatif.<sup>32</sup> Pada penelitian ini sumber hukum yang digunakan antara lain:

- a) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) KUHPerdara.
- c) Herzien Indlandsch Reglement.
- d) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- e) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- f) PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- g) Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl.
- h) Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II Edisi 2007.
- i) Pedoman Eksekusi pada Pengadilan Negeri.

2) Bahan hukum sekunder

---

<sup>32</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Ilmu Hukum Dan Perundang-Undangan Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2017).

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum atau data berupa publikasi ilmiah tentang hukum yang bukan dokumen-dokumen resmi milik negara. Publikasi ilmiah tersebut yaitu artikel ilmiah atau jurnal hukum, kamus hukum, buku hukum, dan komentar atas putusan pengadilan.<sup>33</sup> Pada penelitian ini penulis menggunakan buku-buku serta artikel-artikel yang relevan dengan pokok bahasan penelitian.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Pada penelitian ini, data akan dikumpulkan melalui teknik dokumentasi. Menurut Sugiyono teknik dokumentasi merupakan salah satu cara mengumpulkan data melalui peristiwa masa lalu, gambar, tulisan, atau karya-karya historis seseorang.<sup>34</sup> Teknik dokumentasi juga diartikan sebagai teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan berbagai informasi melalui sumber-sumber yang sudah ada seperti buku, artikel, dokumen-dokumen, catatan lapangan, ataupun yang lainnya.<sup>35</sup> Pada penelitian ini dokumentasi yang akan dilakukan yaitu dengan mengumpulkan peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan dengan judul penelitian.

#### 5. Analisis Data

Teknik analisis data merupakan upaya yang dilakukan peneliti untuk mengolah data yang diperoleh sehingga menjadi hasil informasi yang valid serta mudah dipahami. Menurut Lexy J. Moleong teknik analisis data merupakan kegiatan untuk memeriksa kembali data instrument penelitian baik yang berbentuk gambar, tulisan-tulisan, peristiwa masalalu, ataupun rekaman suara yang diperoleh . Adapun model teknik yang akan digunakan yaitu Interaktif, maksudnya ialah proses

---

<sup>33</sup> Perter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta, 2005).

<sup>34</sup> Natalina Nilamsari, "Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian Kualitatif," *Wacana* 13, no. 2 (2014): 177–81.

<sup>35</sup> Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2000).

pencarian data dilakukan secara terus menerus hingga datanya menjadi jenuh. Teknik analisis data yang akan digunakan pada penelitian ini yaitu menggunakan model Miles dan Huberman. Adapun langkah-langkah yang ditempuh, antar lain :

a. Reduksi data.

Reduksi data merupakan suatu proses dalam analisis data dengan cara memilih, menyederhanakan, memusatkan perhatian, membatasi pikiran agar lebih fokus terhadap data kasar yang ada di lapangan. Data yang diperoleh dari lapangan dikelompokkan sesuai dengan kategori dan yang tidak sesuai kategori akan disingkirkan. Reduksi data dilakukan agar menghasilkan informasi yang bermakna dan memudahkan dalam penarikan kesimpulan atas data yang diperoleh. Pada penelitian ini data yang diperoleh dari studi kepustakaan akan di saring sesuai dengan kebutuhan penulis untuk dipaparkan hasilnya sesuai dengan rumusan masalah yang dibuat.

b. Display data

Proses selanjutnya setelah dilakukan pemilahan dalam proses reduksi adalah penyajian data (display data). Data yang telah direduksi disusun sedemikian rupa sehingga memudahkan untuk pengambilan tindakan dan kesimpulan kedepannya. Penyajian data dapat dilakukan dengan melalui uraian singkat, hubungan antar kategori, bagan, dan sejenisnya namun dalam penelitian kualitatif display data cenderung dilakukan dalam bentuk naratif. Data yang telah direduksi akan dipaparkan dalam bentuk narasi singkat yang disertai kutipan dari sumber hukum yang dipilih. Adapun alasannya adalah untuk memudahkan dalam menganalisis studi putusan yang dibahas pada penelitian ini.

c. Penarikan kesimpulan dan verifikasi

Langkah terakhir setelah reduksi dan penyajian data adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Penarikan kesimpulan merupakan usaha yang dilakukan untuk memahami makna dari setiap

data yang telah dikelompokkan pada proses display data. Sifat penarikan kesimpulan awal akan bersifat sementara hingga ada bukti-bukti yang mendukung. Kesimpulan tersebut akan berubah menjadi kredibel ketika ditemukan bukti-bukti valid dan konsisten dari lapangan. Jika hal tersebut terjadi maka terdapat dua hasil yang berkemungkinan yaitu bisa jadi kesimpulan tersebut dapat menjawab rumusan masalah dan juga bisa jadi tidak dapat menjawab rumusan masalah.

Hal tersebut dikarenakan dalam penelitian kualitatif rumusan masalah dan masalah akan terus berkembang hingga peneliti mengetahui kondisi sebenarnya dalam lapangan. Data yang telah disajikan dari proses display akan dianalisis, diinterpretasi, serta yang terakhir disesuaikan dengan teori yang cocok yang ada dalam kerangka teori.

### **Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan merupakan urutan yang dibuat penulis terkait gambaran penelitian yang dibuat penulis. Sistematika penulisan dibuat dengan tujuan agar dalam penyusunan tesis ini dapat diselesaikan dengan terstruktur, logis, dan mudah dicermati. Adapun pengorganisasiannya yaitu:

BAB I Pendahuluan. Pada bab pendahuluan dijabarkan mengenai; latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Kajian pustaka. Pada penelitian ini disampaikan mengenai temuan ilmiah atau teori yang telah ditemukan pada penelitian-penelitian sebelumnya baik dari karya penulis sendiri ataupun orang lain terkait dengan topik yang relevan dan akan diinovasi pada penelitian ini.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Pada bab ini penulis memaparkan hasil temuan penelitian serta membahasnya dengan teori yang telah dipilih sehingga dapat diambil kesimpulan yang menjawab rumusan masalah pada tesis ini. Adapun yang menjadi pembahasan pada tesis ini yaitu

terkait dengan perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang pada Gugatan Bantahan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl.

BAB IV Penutup. Penulis menyampaikan hasil dari penelitian yang telah dilakukan selain itu, ditulis juga terkait saran yang diberikan penulis untuk objek yang diteliti. Penulis juga meminta pembaca untuk memberikan saran pada penelitian ini agar dapat digunakan untuk memaksimalkan hasil tesis ini.

Bagian akhir, penulis memaparkan daftar pustakan dan lampiran-lampiran yang digunakan pada saat penelitian.



## BAB II KAJIAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

#### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Fitzgerald sebagaimana yang dikutip Satjipto Rahardjo yaitu hukum bertujuan untuk mengintegrasikan berbagai kepentingan yang ada di masyarakat, dan perlindungan terhadap kepentingan tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan yang lain. Kepentingan hukum adalah hak dan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Oleh karena itu hanya hukum yang memiliki otoritas tertinggi dalam menentukan hak mana yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>36</sup>

Kepentingan hukum lahir dari suatu aturan hukum yang diberikan dan disepakati oleh masyarakat. Kesepakatan tersebut meliputi hubungan perilaku antara anggota masyarakat maupun hubungan masyarakat dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingannya. Perlindungan hukum melindungi dan mengatur kepentingan hukum setiap anggota masyarakat guna mencapai suatu ketertiban umum.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) seseorang yang dilanggar oleh orang lain, perlindungan diberikan agar setiap orang dapat menikmati hak-haknya sebagaimana yang diberikan oleh hukum.<sup>37</sup>

Hukum fungsinya untuk mewujudkan sebuah perlindungan yang tidak hanya fleksibel dan adaptif, namun juga sifatnya antisipatif dan prediktif. Hukum dibutuhkan bagi mereka yang belum kuat secara sosial, ekonomi, politik untuk memperoleh keadilan sosial.

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah tindakan pemerintah untuk melindungi rakyatnya yang sifatnya preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah

---

<sup>36</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, 1st ed. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).

<sup>37</sup> Rahardjo.

terjadinya sengketa dari tindakan pemerintah berdasarkan kehati-hatian dalam mengambil tindakan melalui diskresi. Sementara perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui lembaga resmi seperti peradilan.<sup>38</sup>

## 2. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang menjadi penting dalam pelaksanaan lelang itu sendiri. Setiap objek yang dibeli melalui proses lelang sudah sepatutnya menjadi hak dari pembeli atau penawar lelang apabila penawar telah memenuhi persyaratan dan kewajibannya terutama hal yang berkaitan dengan pembayaran lelang. Surat pelunasan dapat diterbitkan apabila penawar telah melunasi pembayaran, dengan demikian pembayaran dapat dikatakan sah secara hukum. Setelah surat keterangan diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) maka hak resmi dan substansial akan diserahkan kepada pembeli. Berdasarkan Pasal 526 RV bahwa pembeli dapat memperoleh hak kepemilikannya apabila telah diumumkan dalam daftar lelang yang bersifat final dan tidak dapat dinegosiasikan serta dibenarkan oleh kantor lelang.<sup>39</sup>

Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016 bahwa pembeli lelang yang membeli tanah melalui lelang berdasarkan ketentuan dan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan yang salah satunya dengan klasifikasi memiliki itikad baik maka mendapatkan perlindungan berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Sebagai subjek hukum, pembeli lelang tentu mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan kapasitasnya. Perlindungan hukum merupakan upaya negara untuk memberikan kepada semua pihak agar dapat melaksanakan hak dan kewajibannya terkait lelang. Berdasarkan UU Hak Tanggungan,

---

<sup>38</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, 1st ed. (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).

<sup>39</sup> Christin Natalia Tambunan and Atik Winanti, "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Kasus Putusan No.3/Pdt.G/2018/PN.Lgs)," *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024): 821–29, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/download/8528/5194/>.

pemenang lelang memiliki perlindungan hukum secara preventif dan represif.

Perlindungan hukum preventif diberikan sebagai tindakan pencegahan sebelum terjadinya permasalahan hukum terkait dengan lelang yang ada hubungannya dengan pembayaran maupun objek lelang. Sementara perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa hukum yang terjadi akibat pelaksanaan lelang.

Perlindungan hukum secara represif dapat diberikan kepada pemenang lelang jika debitur pemilik hak jaminan tidak mau memberikan objek secara sukarela. Pemenang lelang dapat meminta eksekusi pengosongan atas objek lelang ke Pengadilan Negeri, namun apabila pemilik objek jaminan tidak memiliki itikad baik dengan cara mengosongkan objek tersebut dapat dilakukan usaha terakhir yaitu sita eksekusi atas objek jaminan.

## **B. Tinjauan Umum tentang Lelang**

### **1. Pengertian Lelang**

Pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Bab I Pasal I disebutkan “Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan Pengumuman Lelang”.<sup>40</sup>

Lelang dalam bahasa Belanda dapat diartikan yaitu *vendu*, sementara dalam bahasa Inggris diartikan yaitu *auction*. Terdapat istilah lain dari istilah lelang dalam bahasa Belanda seperti *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkopen*, dimana semua

---

<sup>40</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI, “Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,” *Djkn*, 2020.

istilah tersebut memiliki arti yang sama yaitu lelang atau penjualan di muka umum.<sup>41</sup>

Menurut KBBI lelang diartikan sebagai proses jual beli yang mana para pembeli bersaing menentukan harga barang atau jasa dan dipimpin oleh pejabat lelang.<sup>42</sup> Pengertian lelang dari M. Marwan dan Jimmy P di dalam bukunya *Kamus Dictionary of Law Complete Edition*<sup>43</sup> adalah lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang oleh pejabat lelang yang dilaksanakan di hadapan banyak orang dengan berdasarkan penawaran harga tertinggi untuk pembeli lelang, dan kemudian setiap penjualan harus dilakukan dimuka umum dengan cara penawaran baik secara lisan maupun tulisan melalui usaha pengumpulan calon pembeli.

Pengertian lelang secara yuridis terdapat pada Pasal 1 angka 17 UU No. 19 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi UU No. 19 Tahun 2000 diartikan sebagai “setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli”.<sup>44</sup> Berbeda dari pengertian yang telah disebutkan, Richard L. Hirshberg mendefinisikan lelang sebagai penjualan umum dari property bagi penawar yang tertinggi dimana pejabat lelang bertindak sebagai perantara dari penjual.<sup>45</sup>

Adapun pengertian lainnya tentang lelang dari para ahli hukum salah satunya Polderman yang mendefinisikan lelang dalam disertasinya dengan judul *Het Open-bare Aanbod* yakni penjualan umum adalah alat

---

<sup>41</sup> Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, 1st ed. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004).

<sup>42</sup> KBBI, “Pengertian Lelang.”

<sup>43</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

<sup>44</sup> PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA, “UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 19 TAHUN 2000 TENTANG ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 19 TAHUN 1997 TENTANG PENAGIHAN PAJAK DENGAN SURAT PAKSA,” *Encyclopedia of Volcanoes*, 2000.

<sup>45</sup> Departemen Keuangan Republik Indonesia, “Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara. Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan Dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia,” 2007, hlm. 6.

untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Adapun 3 (tiga) syarat yaitu:

- (1) penjualan harus selengkap mungkin.
- (2) ada kehendak untuk mengikat diri
- (3) bahwa ada pihak lainnya.

Menurut Yahya Harahap mengenai lelang yaitu penjualan di muka umum (lelang) adalah kegiatan dimana terdapat orang-orang diundang untuk membeli sebuah barang dengan cara menawar harga namun harga tersebut semakin meningkat dengan persetujuan semua orang.<sup>46</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut dapat penulis simpulkan bahwasannya lelang merupakan proses penjualan barang atau properti yang dilakukan dengan prinsip terbuka, adil, pasti, akuntabel, yang dipimpin oleh pejabat lelang, dan harga barang tersebut akan diperoleh dari penawaran yang diberikan oleh calon pembeli dengan nilai tertinggi.

## 2. Manfaat lelang

Manfaat lelang untuk penjual:

- a. Mengurangi rasa curiga dan tuduhan kolusi dari masyarakat karena lelang dilaksanakan secara terbuka.
- b. Menghindari adanya sengketa hukum.
- c. Penjualan lelang efisien sehingga menghemat waktu penjualan alias cepat terjual.
- d. Penjual mendapatkan pembayaran dengan cepat sebagai mana asas efisiensi lelang.
- e. Penjual mendapatkan harga optimal dari asas kompetitif yang dimiliki lelang.

Manfaat lelang untuk pembeli:

- a. Proses lelang didukung oleh dokumen yang sah karena dalam lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dulu terkait keabsahan

---

<sup>46</sup> Usman, *Hukum Lelang*.

objek dan subjek lelang, sehingga ketika kita menjadi pemenang lelang, tentu saja barang yang kita miliki sudah terjamin dari berbagai sisi legalitasnya.

- b. Pada barang yang sifatnya tidak bergerak seperti tanah, tidak ada biaya tambahan untuk membuat akta jual beli ke PPAT, dan akta tersebut diganti dengan sebutan risalah lelang. Pembeli dapat langsung mengurus ke kantor pertanahan setempat untuk balik nama, karena risalah lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.<sup>47</sup>

### 3. Fungsi lelang

Pada dasarnya lelang memiliki dua fungsi, yaitu privat dan publik. Fungsi privat yang dimaksud yaitu lelang memungkinkan penjual dan pembeli untuk terlibat dalam transaksi jual beli barang dengan cara yang aman, efektif, dan transparan. Fungsi privat ini juga timbul dari hakikat lelang ditinjau dari tujuan perdagangan. Dalam dunia perdagangan lelang merupakan sarana untuk mengadakan perjanjian jual beli. Berdasarkan fungsi privat tersebut menimbulkan pelayanan lelang dikenal dengan lelang sukarela. Adapun fungsi privat tersebut terdiri dari:

- a. Memudahkan dalam penjualan barang atau property.
- b. Meningkatkan harga jual.
- c. Meningkatkan implementasi asas lelang transparansi.
- d. Memperluas jaringan pembeli.

Berbeda dari fungsi privat, singkatnya fungsi publik lelang menjelaskan mengenai tugas umum pemerintahan oleh aparatur negara terhadap hal-hal yang berkaitan dengan lelang. Diantaranya:

- a. Mengamankan asset yang dimiliki ataupun dikuasai oleh negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi negara dalam mengelola asetnya (berkaitan dengan penanganan asset negara).

---

<sup>47</sup> Nunung Eko Laksito and Dkk, *Lelang: Teori Dan Praktik* (Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan), n.d.).

- b. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang (berkaitan dengan pendapatan negara).
- c. Lelang digunakan untuk menjual barang titipan negara yang tidak terlacak pemiliknya atau yang tidak diambil pemiliknya dalam jangka waktu tertentu. Ini dilakukan untuk memastikan bahwa administrasi negara berjalan dengan baik dan mencegah barang titipan negara disalahgunakan (berkaitan dengan tertib administrasi negara).
- d. Pelayanan penjualan barang yang menunjukkan wujud keadilan sebagai bagian dari sistem hukum acara, bersama dengan eksekusi pajak, PUPN, dan perum pegadaian (berkaitan dengan penegakan hukum).<sup>48</sup>

Lelang sebagai sebuah institusi pasar memiliki kelebihan, keunggulan, dan fungsi berupa *built in control*, objektif, kompetitif, dan autentik. Lelang dapat dikatakan objektif karena dalam pelaksanaannya tidak ada prioritas diantara para calon pembeli serta dilaksanakan secara terbuka. Artinya kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama. Kemudian kompetitif, hal ini dapat dikatakan demikian karena pelaksanaannya memicu persaingan penawaran diantara para calon pembeli tanpa ada tekanan dari orang lain sehingga dapat mencapai harga yang wajar dan memadai sesuai kehendak penjual.

*Build in control* dikatakan demikian hal ini dikarenakan lelang harus dilaksanakan di muka umum dan diberitahukan sebelum pelaksanaan. Artinya lelang dilaksanakan di bawah pengawasan bahkan sejak diberitahukan akan diselenggarakannya lelang, Apabila terdapat pihak yang keberatan akan lelang tersebut maka dapat dilakukan upaya *verzet*.

Autentik sebagai salah satu keunggulan lelang dan fungsi lelang yakni risalah lelang yang dianggap sebagai akta autentik dapat digunakan oleh penjual sebagai bukti bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai

---

<sup>48</sup> Usman, *Hukum Lelang*.

prosedur, sedangkan bagi pembeli risalah lelang dapat digunakan sebagai bukti pembelian. Dengan demikian dari keunggulan dan fungsi yang dimiliki maka lelang akan menjamin kepastian hukum, dilaksanakan dengan cepat, mewujudkan harga yang wajar, optimal, dan efisien.

#### 4. Asas lelang

Secara normatif dalam peraturan perundang-undangan memang tidak diatur secara eksplisit mengenai asas-asas lelang, namun apabila dicermati lebih mendalam maka sebenarnya dapat ditemukan asas-asas tersebut. Asas-asas yang dimaksud dalam penelitian yang ditulis Adwin Tista, lelang memiliki beberapa asas, diantaranya;<sup>49</sup>

- a. Asas keterbukaan / transparansi. Maksud dari asas tersebut adalah dalam pelaksanaan lelang semuanya bersifat terbuka tidak ada yang disembunyikan serta tidak ada deskriminasi. Semua orang diperbolehkan ikut proses lelang dan menentukan harga di hadapan pejabat lelang. Setiap orang juga mendapatkan perlakuan yang sama selama proses lelang terjadi, sehingga tidak ada yang dibedakan antara individu satu dengan yang lainnya. Selain itu, yang lebih penting dari adanya asas ini adalah agar pertanggung jawaban lelang dapat dikontrol langsung oleh masyarakat (*built in control*) sehingga jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan masyarakat bisa langsung memprotes.
- b. Asas kepastian. Maksudnya adalah lelang merupakan proses transaksi yang dilindungi oleh hukum sehingga pihak-pihak yang terlibat di dalamnya terlindungi oleh hukum yang berlaku. Hal ini karena setiap pelaksanaan lelang akan dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang tersebut dapat digunakan oleh penjual, pemilik, pembeli, ataupun pejabat

---

<sup>49</sup> Adwin Tista, "Al' Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013 ISSN 1979-4940," *Al' Adl* V (2013): 46-70.

lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak serta kewajibannya.

- c. Asas kompetisi. Dalam lelang, penentuan harga dilakukan secara kompetisi, yaitu dengan melakukan penawaran hingga diperoleh harga terbaik. Para peserta lelang saling berkompetisi memberikan harga tertingginya untuk memperoleh barang yang di lelang. Pada asas kompetisi ini pemimpin lelang harus dapat memastikan bahwasannya pada asas sebelumnya yaitu asas transparansi dan kepastian terlaksanan dengan baik sehingga asas kompetisi ini dapat terpenuhi, dengan demikian pemimpin lelang juga harus menguasai ilmu lelang lainnya supaya dapat memandu proses penawaran secara dinamis.
- d. Asas efisiensi. Berkaitan dengan asas efisiensi, lelang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan. Proses lelang juga dilakukan secara transparan dan saling berkompetisi untuk memberikan penawaran tertinggi. Setelah ditetapkan harga, pembayaran lelang juga harus dilakukan secara tunai maksimal selama tiga hari kerja setelah proses lelang dilakukan. Hal inilah yang disebut efisiensi dalam lelang yaitu dengan proses yang relatif cepat untuk menjual suatu barang.
- e. Asas akuntabilitas. Sebagaimana arti dari akuntabilitas tersebut, proses lelang harus dapat dipertanggung jawabkan oleh karena itu lelang harus dilakukan di hadapan pejabat umum dan hasil lelang harus dituangkan dalam risalah lelang oleh pejabat lelang sebagai tanda bukti terlaksananya lelang. Dengan demikian, syarat pejabat lelang juga tidak boleh memihak pada siapapun atau harus bersifat *imparsial*.

#### 5. Macam-macam lelang

Merujuk pada *staatsblad* 1941 Nomor 3, lelang dibagi menjadi tiga jenis, diantaranya; Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela. *Pertama*, Lelang eksekusi merupakan

lelang yang digunakan untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan, dan atau melaksanakan ketentuan perundang-undangan. Contohnya adalah Lelang PUPN, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Benda Sitaan sebagaimana dalam UU Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tipikor.

*Kedua*, adalah Lelang Noneksekusi Wajib, maksudnya adalah lelang digunakan untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang. Contohnya adalah Lelang Barang Milik Negara atau Daerah, Lelang Barang Milik BUMN/D, Lelang Barang yang menjadi milik negara-Bea Cukai, Lelang Barang Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (BMKT), Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya.

*Ketiga*, Lelang Noneksekusi Sukarela merupakan lelang atas barang milik swasta, orang, badan hukum, badan usaha yang dilelang secara sukarela. Contohnya adalah Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero, Lelang Harta Milik Bank dalam Likuidasi kecuali Ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing, Lelang Barang Milik Swasta. Dalam penelitian ini, jenis lelang yang dimaksudkan yaitu Lelang Eksekusi.

### **C. Tinjauan Umum tentang Gugatan Perlawanan/ Bantahan/*Verzet***

#### **1. Pengertian Gugatan Bantahan/ *Derven Verzet***

Pada praktiknya gugatan bantahan atau gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan gugatan perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang dari awal memang tidak menjadi pihak yang bersengketa dalam perkara yang disengketakan.<sup>50</sup>

<sup>50</sup> Sarwohadi, "Penyelesaian Perkara Gugatan Pihak Ketiga/Derden Verzet," <https://Badilag.Mahkamahagung.Go.Id/>, 2017, 1–10, <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/penyelesaian-perkara-gugatan-pihak-ketiga-oleh-h-sarwohadi-s-h-m-h-9-5>.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa *derden verzet* yaitu perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang hak-haknya dirugikan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan dengan cara menggugat para pihak yang bersangkutan secara biasa.<sup>51</sup>

Ahli hukum lainnya mendefinisikan *derden verzet* sebagai perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan yang dapat dilalukan atas dasar hak milik, namun juga dapat didasarkan pada hak-hak lainnya seperti hak pakai, HGU, HGB, hak tanggungan, hak sewa, maupun hak lainnya. Perlawanan pihak ketiga tersebut pelawan harus dapat membuktikan bahwa barang yang disita merupakan barang miliknya. Apabila pembuktian berhasil maka pelawan dapat dinyatakan sebagai pemilik barang tersebut sehingga sita atas barang dapat diangkat. Namun jika pelawan tidak dapat membuktikan bahwa pelawan adalah pemilik sebenarnya maka pelawan akan dianggap tidak jujur, dan sita akan tetap dipertahankan.

Perlawanan pihak ketiga terdapat 2 macam yakni perlawanan terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*), dan perlawanan terhadap sita eksekusi (*executorial beslag*). Perlawanan terhadap sita jaminan tidak diatur dalam HIR, R.Bg, maupun Rv namun ada dalam praktik. Sementara sita eksekusi ada diatur dalam HIR, R.Bg, maupun Rv.

Perlawanan sita jaminan, penyelesaiannya melalui intervensi *tussenkomst* (pelawan berhadapan dengan penggugat dan tergugat) karena proses perkara belum selesai dan masih berjalan. Perlawanan sita eksekusi, penyelesaiannya melalui *verzet* atau *derden verzet* karena dapat diajukan setelah perkara diputus dan berkekuatan hukum tetap, dan perkara mau dilakukan eksekusi maka secara otomatis sita jaminan berubah menjadi sita eksekusi.

## 2. Macam-Macam Alasan Diajukannya Gugatan Bantahan/ *Derden Verzet*

---

<sup>51</sup> Sonyendah Retnaningsih et al., "Pertimbangan Hukum Dalam Perkara Bantahan (*Derden Verzet*) Atas Sengketa Tanah Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018," *Jurnal Yuridis* 11, no. 1 (2024): 78–97, <https://doi.org/10.35586/jyur.v11i1.7743>.

Pada umumnya gugatan *derden verzet* dilakukan untuk mengulur-ulur waktu atau menghambat tentang pelaksanaan putusan (eksekusi). Berbagai cara dilakukan agar terhindar dari eksekusi. Berikut adalah beberapa alasan yang umum diajukan sebagai alasan mengajukan *derden verzet*:

a. Tereksekusi mengajukan perlawanan langsung

Perlawanan pihak atau *partij verzet* adalah perlawanan yang dilakukan oleh pihak tereksekusi terhadap sita eksekusi, Umumnya hal ini dilakukan ketika pihak pemohon eksekusi telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan maka dengan segera tereksekusi melakukan perlawanan terhadap permohonan tersebut. *Partij Verzet* diatur di dalam ketentuan Pasal 207 HIR/225 RBg.

b. Tereksekusi mengajukan upaya hukum peninjauan kembali (PK)

Menurut M. Yahya Harahap PK tidak dapat dijadikan sebagai alasan untuk menunda eksekusi secara kasuistis. Hal ini bergantung pada bobot yang terkandung pada dasar alasan PK. Apabila bobotnya sedemikian rupa perlu diperhatikan maka PK dapat membatalkan putusan yang hendak dieksekusi. Namun apabila PK dapat dijadikan alasan untuk menunda eksekusi berarti dalam perkara ini pertimbangan hukumnya putusan ini akan dibatalkan oleh MA maka dari dapat dijadikan alasan penundaan.<sup>52</sup> Sebagaimana yang diatur pada Pasal 66 ayat (2) UU No. 14 Tahun 1965 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan UU No. 3 Tahun 2009 dikatakan bahwa permohonan PK tidak dapat menanggihkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan.

c. Pihak ketiga mengajukan *derden verzet*

Perlu diketahui bahwa pihak ketiga juga ada yang murni memang memiliki kepentingan dan sebagai pihak yang dirugikan atas putusan, dan ada pula yang dimintai tolong oleh tereksekusi

<sup>52</sup> Sarwohadi, "Penyelesaian Perkara Gugatan Pihak Ketiga/Derden Verzet."

untuk sekadar menghambat eksekusi atas objek yang dikuasai tereksekusi. Untuk itu perlu hukum acara perdata yang dapat mengakomodir kepentingan pihak ketiga sebagai pelawan yang benar yang dapat membatalkan putusan yang akan dieksekusi.

3. Syarat Mengajukan Gugatan Perlawanan/ Bantahan/ *Verzet*.
  - a. Perlawanan harus diajukan sebelum eksekusi dilaksanakan, jika perlawanan diajukan setelah eksekusi, maka satu-satunya cara untuk membatalkan eksekusi harus dengan mengajukan gugatan baru.
  - b. Perlawanan diajukan atas alasan hak milik (Pasal 195 (6) HIR/206 (6) R.Bg
  - c. Barang yang akan dieksekusi telah dijamin pada pelawan, atau barang yang akan dieksekusi dalam jaminan pada pihak ketiga, karena asas eksekusi adalah melarang eksekusi terhadap barang yang telah dijamin kepada pihak ketiga

#### **D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan**

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT) adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dijelaskan dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA) dimana benda-benda yang berada di atas tanah menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut untuk digunakan pelunasan suatu utang yang memberikan kedudukan utama kepada kreditur tertentu dibanding kreditur lainnya.<sup>53</sup> Sementara itu Pengertian hak tanggungan yang diatur dalam UU PA adalah hak yang dijadikan suatu jaminan pelunasan hutang dengan objeknya yaitu hak atas tanah.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Dewan Perwakilan Rakyat, "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan," Pub. L. No. 4 (1996).

<sup>54</sup> Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," Pub. L. No. 5, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (n.d.).

Hak tanggungan berkaitan erat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT sebagai suatu alat pembuktian bahwa kreditur memiliki hak tanggungan atas suatu tanah atau barang tidak bergerak lainnya sebagaimana yang ditentukan pemerintah, dimana diberikan oleh debitur untuk jaminan utangnya.<sup>55</sup>

Menurut Sutarno hak tanggungan adalah hak yang timbul karena sebuah perjanjian antara kreditur dengan debitur yang menghasilkan jaminan khusus berupa hak tanggungan atau hipotek. Hak tanggungan adalah jaminan pelunasan suatu utang, oleh karenanya keberadaan hak tanggungan memberikan rasa aman kepada kreditur. Hal ini dapat timbul apabila terjadi wanprestasi maka kreditur yang memiliki hak tanggungan dapat menjual barang jaminan melalui pelelangan umum terhadap benda yang dijadikan jaminan. Kedudukan kreditur yang diutamakan dapat dikecualikan apabila terjadi piutang negara yang harus diutamakan menurut peraturan perundangan.<sup>56</sup>

Keberadaan hak tanggungan melalui UU HT menggantikan hipotek yang diatur dalam KUHPerdara (*Burgerlick Wetboek*), hal ini diatur dalam Pasal 1 butir 1 UU HT. Pasal 51 UU PA menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna usaha bangunan. Pelaksanaan Pasal 51 UU PA menggantikan ketentuan-ketentuan hipotek sebagaimana diatur dalam KUHPerdara.

Ketentuan Pasal 10-12 UU HT, hak tanggungan hanya dimungkinkan dibuat jika terjadi sebuah perjanjian terlebih dahulu dengan pembuatan APHT. Pemberian hak tanggungan harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu perikatan, dan sebab yang halal. Oleh karena itu jika tidak dahului oleh sebuah perjanjian maka hak tanggungan tidak dapat diberikan karena hak tanggungan adalah media penjamin

---

<sup>55</sup> H.M. Arba and Diman Ade Maulana, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya*, 1st ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2021).

<sup>56</sup> Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis* (Jakarta: Djambatan, 1996).

utang. Pembuktian keberadaan hak tanggungan dapat dilakukan dengan pembuatan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat tersebut dikeluarkan dengan adanya perjanjian tambahan (*assesoir*) dari perjanjian pokok utang piutang.<sup>57</sup>

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah mampu memberi perlindungan hukum dan kepastian hukum, oleh karena itu berikut adalah ciri-cirinya:<sup>58</sup>

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

Pemahaman terhadap kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain dapat dilihat melalui penjelasan umum angka 4 bahwa dikenal dengan cara *droit de preference* yaitu kreditur berhak menjual tanah yang dikuasainya berdasarkan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi atas sebuah utang melalui pelelangan umum menurut cara yang diatur UU, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

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

Berdasarkan UU HT, objek hak tanggungan akan tetap mengikuti kemanapun objek itu berada. Hak tanggungan tidak akan berakhir apapun alasannya meskipun objek hak tanggungan dijual atau beralih kepada pihak ketiga. Hal ini dikenal dengan asas *droit de suite*, dimana memberikan kepastian hukum kepada kreditur untuk mendapatkan hak pelunasan dari hasil penjualan tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas

---

<sup>57</sup> Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Ketiga (Jakarta: Kencana, 2008).

<sup>58</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Kedua (Bandung: Alumni, 1999).

Asas spesialisitas diterapkan dengan cara pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sementara asas publisitas diterapkan dengan cara pada saat pendaftaran pemberian hak tanggungan di kantor pertanahan. Oleh karena itu asas-asas tersebut memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pihak yang berkepentingan.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Hak tanggungan memiliki keistimewaan yakni mudah dalam implementasinya. Apabila terdapat wanprestasi maka kreditur tidak perlu menempuh gugatan perdata yang memakan waktu dan biaya. Kreditur pemegang hak tanggungan disediakan cara-cara khusus melalui Pasal 20 UU HT. Sebagaimana yang dikatakan oleh Arie S. Hutagalung bahwa dengan kemudahan implementasi hak tanggungan di Indonesia diharapkan sektor perbankan memiliki pangsa kredit paling besar dapat terlindungi dalam menyalurkan dana kepada masyarakat serta dapat menciptakan iklim yang kondusif dalam perkembangan perekonomian.<sup>59</sup>

2. Tujuan Hak Tanggungan

Tujuan dari hak tanggungan dapat dilihat dalam pertimbangan (konsiderans) UU HT bahwa masyarakat saat ini membutuhkan lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Hipotek dan *credietverband* sudah tidak lagi relevan di masyarakat saat ini dalam kegiatan perkreditan. Selain itu hak tanggungan menampung hak atas tanah lainnya yang sebelumnya tidak tertampung dalam *credietverband* yaitu hak atas tanah tertentu yang wajib di daftarkan dan dapat dialihkan.

3. Fungsi Hak Tanggungan

Fungsi dan peran hak tanggungan menjadi penting sebagaimana yang diamanatkan oleh UUD dan UU PA untuk memenuhi kebutuhan

---

<sup>59</sup> Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan*, ed. Kesatu (Depok: BP-FHUI, 2002).

masyarakat terkait kredit lembaga keuangan. Fungsi hak tanggungan adalah untuk melindungi utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau utang piutang. Berdasarkan Pasal 3 UU HT perjanjian utang-piutang yang dijamin oleh hak tanggungan sebagai berikut:<sup>60</sup>

a. Utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan

Utang yang dijamin oleh hak tanggungan adalah utang yang telah ada atau utang yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan. Misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangkaian pelaksanaan bank garansi.

Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap saat perjanjian dibuat atau ditentukan dikemudian hari dengan cara-cara perhitungan yang telah ditentukan dalam perjanjian seperti utang bunga atas pinjaman pokok.

b. Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari hubungan hukum

Tidak dapat dipungkiri bahwa debitur dapat berutang kepada lebih dari satu kreditur dengan perjanjian yang berbeda. Misalnya kreditur adalah beberapa bank yang memiliki piutang dimana piutang tersebut dijamin dengan hak tanggungan kepada semua kreditur dengan satu APHT. Objek hak tanggungan dibebankan kepada tanah yang sama. Hubungan antara kreditur satu dengan kreditur yang lain diatur oleh mereka sendiri. Sementara hubungannya dengan debitur dan pemberi hak tanggungan diatur dengan debitur. Misalnya siapa kreditur yang akan menghadap PPAT dalam rangka pemberian hak tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menyimpan sertifikatnya.

---

<sup>60</sup> Muljadi and Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*.

Pada penjelasan Pasal 2 UU HT dikatakan lebih lanjut bahwa objek hak tanggungan membebani secara utuh objek tersebut beserta setiap bagian di atasnya. Telah dilunasinya sebagian utang yang dijamin bukan berarti terbebasnya beberapa bagian dari objek hak tanggungan. Ketentuan ini mengecualikan asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan.

Pada Pasal 3 UU HT dijelaskan bahwa hak tanggungan atas tanah tidak hanya dapat digunakan jaminan terhadap perjanjian yang sudah ada melainkan juga dapat digunakan terhadap perjanjian utang-piutang yang akan ada.

#### 4. Subjek Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UU HT. Pemberi hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Hak tanggungan yang di dalamnya terdapat hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai atas tanah negara (Pasal 8 ayat (1)).<sup>61</sup> Sementara pada Pasal 9 UU HT menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan adalah para pihak yang memiliki perjanjian utang-piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan sebagai pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan.<sup>62</sup>

#### 5. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan dapat dilihat pada UU PA dan tambahan objeknya dapat dilihat pada UU HT. Pengertian objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Menurut Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 yang dapat dijadikan objek tanggungan

---

<sup>61</sup> Dewan Perwakilan Rakyat, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>62</sup> S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*.

yakni hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha sementara hak pakai atas tanah negara tidak diatur.

Pada Pasal 4 ayat (1) UU HT dikatakan bahwa yang dapat dijadikan objek tanggungan adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai tanah negara. Namun hak pakai tanah negara yang dimaksud adalah hak pakai yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

## E. Tinjauan Umum tentang Eksekusi

### 1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi adalah menjalankan perintah pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Putusan pengadilan yang dieksekusi adalah putusan pengadilan terhadap perintah pembayaran sejumlah uang kepada salah satu pihak, atau juga perintah untuk pengosongan suatu benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melakukan hal tersebut secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan.<sup>63</sup>

Putusan pengadilan yang dieksekusi merupakan putusan yang bersifat eksekutorial. Putusan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial karena terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Putusan yang memiliki kekuatan eksekutorial adalah putusan yang memiliki amar *condemnatoir*, sementara itu putusan dengan amar *constitutif* dan *deklaratoir* tidak dapat dilaksanakan eksekusi karena tidak memerlukan eksekusi dalam pelaksanaannya.<sup>64</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, sejatinya eksekusi merupakan bentuk kewajiban dari pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi sebagaimana yang tercantum dalam sebuah putusan pengadilan. Pihak yang menang dapat memohonkan eksekusi kepada pengadilan yang

<sup>63</sup> Abdul Manan, “Eksekusi Dan Lelang Dalam Hukum Acara Perdata,” *Makalah Rakernas Mahkamah Agung*, 2011, 1–29, [https://pa-pangkajene.go.id/images/PDF\\_Files/Eksekusi-dan-lelang-dalam-hukum-acara-perdata.pdf](https://pa-pangkajene.go.id/images/PDF_Files/Eksekusi-dan-lelang-dalam-hukum-acara-perdata.pdf).

<sup>64</sup> Tony Rachardiyanto, “Eksekusi Putusan Hakim Dalam Sengketa Perdata Di Pengadilan Negeri Semarang,” *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum* 24, no. 2 (2023): 316–27, <https://doi.org/10.35315/dh.v24i2.9549>.

memutus perkaranya untuk memaksa pihak kalah melaksanakan putusan tersebut (*execution force*).

Menurut M. Yahya Harahap, eksekusi pada prinsipnya tindakan paksa untuk menjalankan perintah pengadilan yang berkekuatan hukum tetap kepada pihak yang kalah apabila tidak mau menjalankan secara sukarela, namun apabila pihak yang kalah mau melaksanakan putusan secara sukarela maka tindakan eksekusi tidak diperlukan.

## 2. Asas Eksekusi

Pada pelaksanaan eksekusi terdapat asas-asas yang harus diperhatikan yaitu:<sup>65</sup>

### a. Putusan pengadilan harus sudah berkekuatan hukum tetap

Sifat dari putusan berkekuatan hukum tetap maksudnya sudah tidak ada lagi upaya hukum dalam perkara tersebut baik upaya hukum banding maupun kasasi. Pada putusan ini bersifat *litis finiri opprte* yang artinya sudah tidak ada pihak lagi pihak-pihak yang bersengketa oleh para pihak yang berperkara.

Putusan yang berkekuatan hukum tetap mengikat kepada para pihak yang berperkara, ahli warisnya, dan pihak lainnya yang mengambil manfaat dari putusan tersebut. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap pelaksanaannya dapat dipaksakan kepada pengadilan jika pihak yang kalah tidak mau melaksanakannya secara sukarela.

Asas ini memiliki pengecualian terhadap kondisi khusus seperti yang diatur sebagai berikut:

- 1) Pelaksanaan putusan *uit voerbaar bij voorraad* (putusan serta merta) sesuai dengan Pasal 191 ayat (1) R.Bg, dan Pasal 180 ayat (2) HIR.
- 2) Pelaksanaan putusan provisi sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) R.Bg. dan Pasal 54 Rv

<sup>65</sup> Manan, "Eksekusi Dan Lelang Dalam Hukum Acara Perdata."

- 3) Pelaksanaan putusan perdamaian sesuai dengan Pasal 130 ayat (2) HIR dan Pasal 154 ayat (2) R.Bg.
- 4) Eksekusi berdasarkan Grose akte sesuai dengan Pasal 224 HIR. dan Pasal 258 R.Bg.

b. Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Putusan pengadilan yang tidak dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang kalah maka dapat dilakukan upaya paksa melalui eksekusi pengadilan yang memutus perkara tersebut berdasarkan Pasal 196 HIR dan Pasal 207 R.Bg. Sementara itu eksekusi juga dapat dibantu oleh pihak kepolisian berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR.

c. Putusan mengandung amar *condemnatoir*

Putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* berasal dari perkara yang bersifat *contensius* dengan proses pemeriksaan *cotradictoir*. Para pihak yang berperkara terdiri dari pihak penggugat dan tergugat yang bersifat partai. Adapun ciri-ciri yang bersifat *condemnatoir* yaitu amarnya berisi menghukum atau memerintahkan salah dari berikut:

- 1) Menyerahkan
- 2) Pengosongan
- 3) Membagi
- 4) Melakukan sesuatu
- 5) Menghentikan
- 6) Membayar
- 7) Membongkar
- 8) Tidak melakukan sesuatu

d. Eksekusi di bawah pimpinan Ketua Pengadilan

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 195 ayat (1) HIR dan Pasal 206 (1) R.Bg yang berwenang melakukan upaya paksa (eksekusi) adalah pengadilan tingkat pertama yang memutus perkara tersebut sesuai dengan kompetensi relatif. Pengadilan tingkat banding tidak

diperbolehkan melakukan upaya paksa (eksekusi). Sebelum eksekusi dilaksanakan maka Ketua Pengadilan mengeluarkan penetapan terlebih dahulu yang ditujukan kepada panitera/juru sita untuk melaksanakan eksekusi yang dipimpin di bawah Ketua Pengadilan.

### 3. Macam-macam Eksekusi

Macam-macam eksekusi menurut Sudikno Mertokusumo terbagi menjadi 3 yaitu:<sup>66</sup>

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR, dan Pasal 208 R.Bg.
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR, dan Pasal 259 R.Bg.
- c. Eksekusi riil yaitu pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan mengosongkan benda tetap kepada orang yang dikalahkan, tetapi perintah tersebut tidak dilaksanakan secara sukarela.

Pada praktik peradilan di Indonesia dikenal 2 macam eksekusi yakni eksekusi riil sebagaimana yang diatur pada Pasal 200 ayat (11) HIR, Pasal 218 ayat (2) R.Bg, dan Pasal 1033 Rv. Eksekusi riil meliputi beberapa hal sebagai berikut: penyerahan, pengosongan, pembongkaran, pembagian, dan melakukan sesuatu, sementara itu terdapat eksekusi pembayaran sejumlah uang melalui lelang (*executorial verkoop*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 200 HIR dan Pasal 215 R.Bg.

Eksekusi dilakukan dengan cara menjual barang-barang milik debitur atau dapat dilakukan dengan pembagian harta bila pembagian harta *in natura* tidak disepakati oleh para pihak atau tidak

---

<sup>66</sup> Manan.

memungkinkan apabila pembagian harta *in natura* dalam sengketa waris atau harta bersama.

#### **F. Tinjauan Umum tentang Lelang menurut Hukum Islam**

Jual-beli menggunakan sistem lelang dalam pandangan Islam disebut sebagai *bai' muzayyadah*, yang diartikan sebagai suatu metode penjualan barang atau jasa berdasarkan harga penawaran tertinggi.

Pada *Bai' muzayyadah* ini, penjual akan menawarkan barang dengan sejumlah pembeli yang akan bersaing untuk menawarkan harga yang tertinggi. Proses ini berakhir dengan dilakukannya penjualan oleh penjual kepada penawar yang tertinggi dengan terjadinya akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.

Jual beli secara lelang tidak termasuk praktik riba meskipun ia dinamakan *Bai' muzayyadah* dari kata *ziyadah* yang bermakna tambahan sebagaimana makna riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda. Dalam *muzayyadah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya.<sup>67</sup>

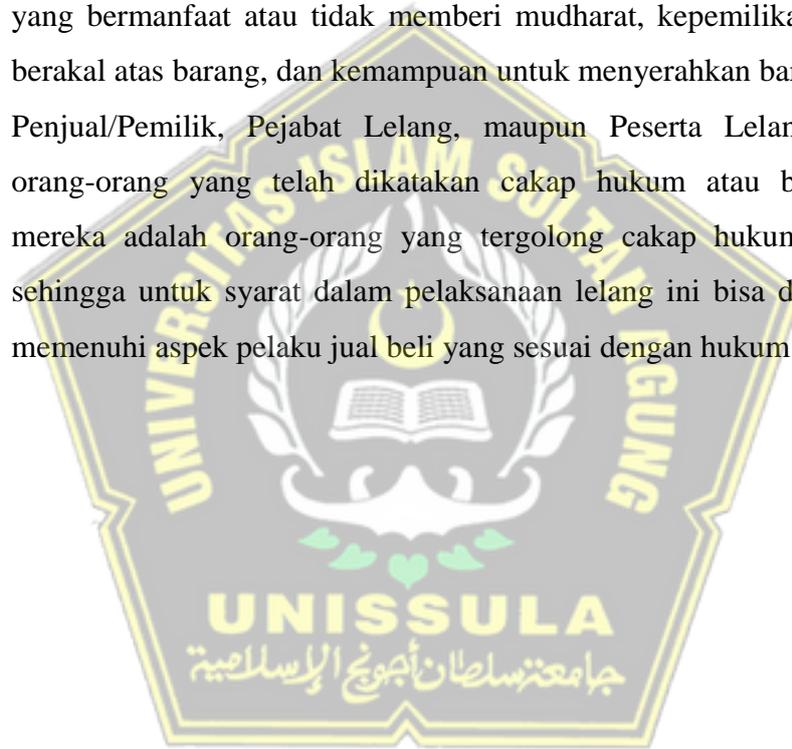
Pelaksanaan lelang di KPKNL secara implisit sudah sesuai dengan rukun dan syarat jual beli di fiqh muamalah, serta menerapkan beberapa panduan dan kriteria untuk mencegah adanya penyimpangan syariat dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam praktik lelang. Dalam pelaksanaan lelang terdapat objek barang yang dilelangkan.

Barang yang diperjualbelikan dalam pelaksanaan lelang itu sendiri merupakan barang-barang yang telah dilengkapi dokumentasi atau bukti

---

<sup>67</sup> Muhammad Ardi Lestari, "Analisis Hukum Islam Tentang Lelang Dan Bookbuilding Dalam Lelang Dan Bookbuilding Dalam Penerbitan Sukuk (Surat Berharga Negara)" (UIN Walisongo Semarang, 2015).

kepemilikan suatu barang baik itu lelang jenis noneksekusi, sukarela, maupun eksekusi barang-barang tersebut harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang lengkap terlebih dahulu sebelum menuju tahap pelelangan, barang-barang yang seringkali diperlelangkan sendiri biasanya adalah rumah, tanah ataupun barang-barang yang tidak terlarang yang mengandung mudharat seperti narkoba sehingga membatalkan suatu akad. Hal tersebut sesuai dengan syarat objek barang jual beli menurut hukum syariah (fiqh muamalah) yaitu barang yang diperjualbelikan ialah barang yang bermanfaat atau tidak memberi mudharat, kepemilikan orang yang berakal atas barang, dan kemampuan untuk menyerahkan barang. KPKNL, Penjual/Pemilik, Pejabat Lelang, maupun Peserta Lelang merupakan orang-orang yang telah dikatakan cakap hukum atau bisa dikatakan mereka adalah orang-orang yang tergolong cakap hukum (mumayyiz) sehingga untuk syarat dalam pelaksanaan lelang ini bisa dikatakan telah memenuhi aspek pelaku jual beli yang sesuai dengan hukum Syariah.<sup>68</sup>



<sup>68</sup> KPKNL Cirebon, "TINJAUAN PELAKSANAAN LELANG DARI PRESPEKTIF HUKUM SYARIAH," [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id), n.d., [https://r.search.yahoo.com/\\_ylt=Awr.xVI21NnDQIAkLvLQwx.;\\_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1734758502/RO=10/RU=https%3A%2F%2Fwww.djkn.ke%2Fmenkeu.go.id%2Fkpknl-cirebon%2Fbaca-artikel%2F14400%2FTinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html/RK=2/RS=QLFvK1GLgZYpMWk9Z33vJTr33vA-](https://r.search.yahoo.com/_ylt=Awr.xVI21NnDQIAkLvLQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1734758502/RO=10/RU=https%3A%2F%2Fwww.djkn.ke%2Fmenkeu.go.id%2Fkpknl-cirebon%2Fbaca-artikel%2F14400%2FTinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html/RK=2/RS=QLFvK1GLgZYpMWk9Z33vJTr33vA-).

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Lelang Terhadap Adanya Gugatan Bantahan Terkait Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dimohonkan Eksekusi

Hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum agar kreditur dapat mengambil piutangnya dari hasil lelang tersebut. Sebagaimana yang dipahami secara umum bahwa hak tanggungan menjadi jaminan atas utang debitur terhadap kreditur. Pelaksanaan lelang hak tanggungan dapat dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UU HT dengan bunyi sebagai berikut:<sup>69</sup>

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

Berdasarkan Pasal 4 UU HT, hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai atas tanah negara.<sup>70</sup> Selain itu juga dapat dibebankan sekaligus dengan maupun tidak dengan segala hal yang ada di atas tanah tersebut.<sup>71</sup>

Hak tanggungan dapat diberikan apabila didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Perjanjian pemberian hak tanggungan tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan

---

<sup>69</sup> Dewan Perwakilan Rakyat, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>70</sup> Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, 1st ed. (Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2019).

<sup>71</sup> Dewan Perwakilan Rakyat, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).<sup>72</sup>

Pada APHT wajib mencantumkan beberapa informasi seperti nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak dan kantor PPAT sesuai domisili, penunjukan secara jelas terkait utang-piutang yang dijamin, nilai tanggungan, uraian yang jelas tentang objek hak tanggungan.

Pada APHT terdapat klausula yang menyatakan apabila debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, oleh karena didasari perjanjian utang-piutang maka kreditur selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dan menyatakan menerima kewenangan untuk tanpa persetujuan debitur dahulu berupa:

1. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian
2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan
3. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi
4. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
5. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur sesuai dengan Pasal 6 UUHT

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran dilakukan selambat-lambatnya 7 hari setelah penandatanganan APHT. Pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan dengan dibuatkan 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. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan maka kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

---

<sup>72</sup> Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*.

Lelang hak tanggungan termasuk dalam jenis lelang eksekusi yang dapat disebut dengan lelang eksekusi Pasal 6 UU HT.<sup>73</sup> Objek lelang terdiri dari barang berwujud, barang tidak berwujud, barang bergerak, barang tidak bergerak, barang dapat dihabiskan, barang tidak dapat dihabiskan, barang yang dapat diperdagangkan, barang dapat dipakai, barang dapat dipergunakan, barang dapat dimanfaatkan atau dinikmati, serta barang yang mempunyai nilai ekonomis serta dapat dijual secara lelang.<sup>74</sup>

Lelang hak tanggungan diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Penyelenggaraan lelang dilakukan berdasarkan permohonan yang dilakukan penjual kepada KPKNL.<sup>75</sup> Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual kepada penyelenggara lelang disertai dengan dokumen persyaratan lelang. Pengajuan permohonan lelang dapat dilakukan menggunakan aplikasi lelang. Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang permohonan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Pada kondisi permohonan lelang diajukan menggunakan Aplikasi Lelang dan dokumen persyaratan lelang telah terverifikasi secara digital, asli surat permohonan beserta dokumen persyaratan lelang harus diterima KPKNL paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak dinyatakan lengkap sesuai tiket permohonan pada aplikasi.

Surat permohonan beserta dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud sebelumnya maka diterima lebih dari 14 hari kerja dan/atau terdapat perbedaan data dengan *softcopy* pada aplikasi lelang, jika permohonan lelang tidak dapat diproses dan penjual harus mengajukan kembali permohonan lelang dari awal untuk diproses kembali.

---

<sup>73</sup> Sidabariba.

<sup>74</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI, "Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang."

<sup>75</sup> Supriadi Jufri, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang," *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (2020): 95, <https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>.

Tempat pelaksanaan lelang harus berdasarkan wilayah kerja KPKNL tempat barang berada. Waktu pelaksanaan lelang ditentukan oleh Kepala KPKNL, dan dilaksanakan di saat waktu dan hari kerja KPKNL. Terhadap objek hak tanggungan pelaksanaan lelangnya berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.<sup>76</sup>

Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana yang dimaksud di atas dilakukan oleh:<sup>77</sup>

1. Pengadilan Negeri.
2. Pengadilan Agama, apabila pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan prinsip Syariah.

Setiap permohonan lelang hak tanggungan akan dikenakan biaya atau bea permohonan lelang berdasarkan peraturan pemerintah yang mengatur tentang penerimaan negara non pajak. Bea tersebut dibebankan kepada pihak penjual. Pembayaran bea yang telah dibayarkan tidak berarti akan langsung ditetapkan jadwal pelaksanaan lelang sepanjang belum dipenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang.<sup>78</sup> Oleh karena itu pelaksanaan lelang hak tanggungan harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atau dokumen lain yang membuktikan kepemilikan tanah tersebut berdasarkan PMK No. 122 Tahun 2023.

Dokumen persyaratan lelang eksekusi Pasal 6 UU HT berdasarkan PMK No. 213 Tahun 2020 terdiri dari:<sup>79</sup>

1. Dokumen yang bersifat khusus permohonan lelang terdiri dari:

<sup>76</sup> Jufri, Borahima, and Said.

<sup>77</sup> Amelia Citra Lavinia and Agus Nurudin, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dengan Perantara Balai Lelang Swasta," *Notarius* 12, no. 1 (2019): 524–36.

<sup>78</sup> Jufri, Borahima, and Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang."

<sup>79</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI, "Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang."

- a. Salinan/fotokopi perjanjian kredit/akta pengakuan hutang/surat pengakuan hutang/dokumen perjanjian utang piutang lainnya, atau dokumen pengalihan piutang dalam hal hak tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena *cessie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUPerdata.
- b. Salinan/fotokopi sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan.
- c. Salinan/fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- d. Salinan/fotokopi perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi.
- e. Salinan/fotokopi bukti bahwa:
  - i. Debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan.
  - ii. Debitur telah pailit.
  - iii. Debitur merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).
  - iv. Debitur dengan perjanjian utang-piutang berdasarkan prinsip syariah.
- f. Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
- g. Surat pemberitahuan dari kreditur baru kepada debitor mengenai adanya pengalihan piutang, dalam hal hak tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena *cessie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUHPerdata.
- h. Berita acara rapat kreditur terkait rencana perdamaian dalam PKPU atau pengesahan perdamaian (homologasi) yang menunjukkan adanya penolakan kreditor atas rencana perdamaian dalam PKPU, dalam hal kreditor separatis tidak menyetujui perdamaian dalam PKPU

- i. Surat persetujuan kurator atau Hakim Pengawas, dalam hal permohonan lelang dilaksanakan pada masa penangguhan (*stay*) dalam kepailitan.
  - j. Surat pernyataan dari Kepala Kantor Pajak bersedia mengangkat penyitaan, dalam hal objek hak tanggungan telah diletakkan sita oleh Juru Sita Pajak.
  - k. Salinan/fotokopi laporan penilaian/ penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian / penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) atau
  - l. Salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
2. Dokumen yang bersifat khusus pelaksanaan lelang terdiri dari
- a. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor hak tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan.
  - b. Bukti pengumuman lelang.
  - c. SKT /SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun.
  - d. Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materiil dari penjual mengenai tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, dalam hal SKPT/SKT yang digunakan adalah SKPT/SKT yang telah terbit sebelumnya.
  - e. Salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal lembaga jasa keuangan kreditor akan ikut menjadi peserta lelang

- f. Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal lebagajasa keuangan kreditor akan ikut menjadi peserta lelang (*Akte de Command*).

Lelang yang akan dilaksanakan dapat dibatalkan oleh pejabat lelang berdasarkan permintaan penjual, penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, atau hal-hal lain yang diatur dalam Pasal 44 PMK No. 122 Tahun 2023. Permintaan pembatalan dapat disampaikan secara tertulis oleh penjual dengan disertai alasannya. Pembatalan lelang harus sudah diterima oleh pejabat lelang sebelum lelang dimulai. Penjual atau pejabat lelang harus mengumumkan pembatalan lelang kepada peserta lelang.

Terdapat beberapa hal lain yang juga termasuk dalam pembatalan lelang dengan ketentuan apabila penjual tidak melakukan pengumuman lelang sesuai UU, penjual tidak mengunggah selebaran pada situs web penyelenggara lelang sesuai UU, dan penjual tidak hadir dalam lelang. Pembatalan lelang berdasarkan penetapan atau putusan lembaga peradilan disampaikan secara tertulis sebelum lelang dilaksanakan. Penjual dan/atau pejabat lelang harus mengumumkan pembatalan lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

Beberapa hal yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang meliputi:<sup>80</sup>

1. Tidak terdapat SKT/SKPT.
2. Objek lelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum.
3. Terdapat gugatan atas rencana lelang eksekusi Pasal 6 UU HT.
4. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
5. Penjual tidak menyerahkan atau memperlihatkan dokumen asli kepemilikan barang yang akan dilelang.

---

<sup>80</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI.

6. Pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar.
8. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta.
9. Nilai limit yang dicantumkan dalam pengumuman lelang tidak sesuai dengan surat penetapan nilai limit yang dibuat oleh penjual.
10. Besaran uang jaminan penawaran lelang dalam pengumuman lelang tidak sesuai dengan ketentuan atau dokumen permohonan lelang.
11. Penjual tidak menguasai secara fisik objek lelang berupa barang bergerak tidak berwujud.

Sementara itu pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal sebagai berikut:<sup>81</sup>

1. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar
2. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta
3. Uang jaminan penawaran lelang milik pemenang lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdebit kembali dari rekening penyelenggara lelang dan tidak dilakukan pemindahbukuan kembali ke rekening penyelenggara Lelang pada hari lelang oleh pemenang lelang meskipun telah diberitahukan oleh penyelenggara lelang.

Penjual atau pemilik barang lelang bertanggungjawab terhadap beberapa hal berdasarkan Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 122 Tahun 2023 Pasal 12) sebagai berikut:<sup>82</sup>

1. Keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang.
2. Keabsahan dokumen persyaratan lelang.
3. Keabsahan syarat lelang tambahan.
4. Keabsahan Pengumuman Lelang.

<sup>81</sup> Sudiarto, *Penghantar Hukum Lelang Indonesia*, 1st ed. (Jakarta: Kencana, 2021).

<sup>82</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI, "Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang."

5. Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit.
6. Kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang.
7. Kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait.
8. Kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang.
9. Penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak.
10. Pelaksanaan pengurusan dan Biaya Surat keterangan tanah atau surat pendaftaran tanah/ surat keterangan atas obyek yang akan dilelang.
11. Penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan.
12. Gugatan perdata dan/ atau tun tu tan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.
13. Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ *dwangsom*, dalam tidak memenuhi tanggungjawab di atas.

Penjual dapat mengusulkan kepada Kepala KPKNL cara penawaran lelang melalui permohonan lelang yang diajukannya. Selain itu penjual juga wajib memperlihatkan dokumen asli kepemilikan benda lelang kepada pejabat lelang maupu peserta lelang yang hadir. Apabila dokumen asli tidak dikuasai oleh penjual maka dapat membuat surat keterangan oleh Kepala KPKNL.

Kehadiran penjual sifatnya wajib dalam tempat pelaksanaan lelang, hal ini juga berlaku kepada saksi dari pihak penjual. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh/dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh UU. Pada pelaksanaan lelang, pejabat lelang dapat dibantu oleh pemandu lelang yang berasal dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DKJN) maupun dari luar.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Lelang Di Indonesia*, 1st ed. (Jakarta: Kencana, 2023).

Lelang akan tetap dilaksanakan walaupun hanya terdapat 1 orang peserta lelang. Setiap orang, badan hukum, atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang kecuali:<sup>84</sup>

1. Pejabat Lelang.
2. Pejabat Penjual.
3. Penilai atau penaksir.
4. Juru sita.
5. Tereksekusi.
6. Debitor.
7. Terpidana.

Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya melalui lelang sebelum melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran lelang serta kewajiban lainnya yang sah sebagaimana yang diatur dalam UU.<sup>85</sup>

Pada setiap pelaksanaan lelang, peserta lelang harus menyetorkan jaminan penawaran lelang atau menyerahkan jaminan penawaran lelang. Bentuk jaminan penawaran lelang berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi bank jaminan penawaran lelang. Besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual dengan rentang paling rendah 10 % (sepuluh persen) sampai dengan paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari nilai limit untuk lelang wajib berupa lelang eksekusi.

Pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit. Penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggungjawab dari penjual. Ketentuan penetapan nilai limit ini dapat dikecualikan pada lelang noneksekusi sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum/usaha swasta. Nilai limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Berdasarkan Pasal 55 PMK No. 122 Tahun 2023 bahwa nilai limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh

---

<sup>84</sup> Usman, *Hukum Lelang*.

<sup>85</sup> Manan, "Eksekusi Dan Lelang Dalam Hukum Acara Perdata."

penilai, laporan hasil penaksiran oleh penaksir, atau harga perkiraan sendiri. Penilai yang ditunjuk harus merupakan penilai pemerintah pada DJKN/ penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sementara penaksir merupakan pihak internal penjual atau pihak yang ditunjuk penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Sementara harga perkiraan hanya berlaku untuk 1 (satu) kali pelaksanaan lelang sukarela.<sup>86</sup>

Lelang eksekusi Pasal 6 UU HT memiliki limit yang ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian penilai dengan nilai limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah). Penetapan nilai limit dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.<sup>87</sup>

Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Pengumuman diterbitkan pada hari kerja KPKNL. Pengumuman lelang dapat ditambahkan informasi lebih lengkap mengenai objek lelang, syarat dan ketentuan, serta informasi lainnya. Berdasarkan Pasal 62 PMK No. 122 Tahun 2023, pengumuman lelang paling sedikit memuat informasi:<sup>88</sup>

1. Identitas penjual.
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat lelang dilaksanakan.
3. Jenis dan jumlah barang.
4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan.
5. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak.
6. Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal penjual melakukan *aanwijzing*.

<sup>86</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI, “Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.”

<sup>87</sup> Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*.

<sup>88</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI, “Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.”

7. Jaminan penawaran lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran.
8. Nilai limit, kecuali lelang sukarela untuk barang bergerak.
9. Cara penawaran lelang
10. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.
11. alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang Melalui Aplikasi Lelang, atau alamat surat elektronik (e-mail) KPKNL.
12. Syarat tambahan, dalam hal penjual mengajukan.

Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui surat kabar harian, situs web, selebaran, media elektronik. Bukti Pengumuman Lelang termasuk dalam hal terdapat bukti ralat pengumuman, disampaikan kepada Penyelenggara Lelang paling lambat 1 hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.<sup>89</sup>

Lelang dilakukan melalui penawaran dengan cara lisan (semakin meningkat atau menurun), tertulis, atau tertulis (dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai limit). Penawaran secara lisan dilakukan untuk lelang dengan kehadiran peserta. Sementara penawaran lelang secara tertulis dilakukan untuk lelang dengan kehadiran peserta secara fisik di tempat pelaksanaan lelang, atau lelang tanpa kehadiran peserta.<sup>90</sup>

Penawaran lelang secara tertulis dalam lelang tanpa kehadiran peserta dilakukan melalui surat tromol pos, surat elektronik (*e-mail*), aplikasi lelang dengan penawaran terbuka atau penawaran tertutup, atau *platform e-Marketplace Auction*. Penawaran dapat dilakukan dengan beberapa cara sekaligus.

Penawaran lelang dilakukan dengan harga inklusif maupun eksklusif. Lelang inklusif dilakukan dengan harga penawaran telah termasuk bea lelang pembeli. Sementara lelang eksklusif dilakukan

<sup>89</sup> Sudiarto, *Penghantar Hukum Lelang Indonesia*.

<sup>90</sup> Simanjuntak, *Hukum Lelang Di Indonesia*.

dengan harga penawaran belum termasuk bea lelang pembeli. Penawaran dalam pelaksanaan lelang yang nilai limitnya telah diumumkan dapat diajukan oleh peserta lelang paling sedikit sama dengan nilai lelang.<sup>91</sup>

Peserta lelang yang telah menyampaikan penawarannya ke pejabat lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh peserta lelang kecuali dalam kondisi lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dengan penawaran tertutup sepanjang belum dilakukan penayangan Kepala Risalah Lelang.<sup>92</sup>

Pada pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit, pejabat lelang mengesahkan peserta lelang yang telah mencapai nilai limit atau bahkan melampauinya sebagai pembeli. Apabila terdapat lebih dari satu peserta lelang yang mengajukan tawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau nilai yang sama dan/atau telah mencapai atau melampaui nilai limit dalam lelang yang menggunakan nilai limit maka pejabat lelang berhak mengesahkan pembeli dengan melakukan:

1. Penawaran lanjutan hanya terhadap peserta lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan semakin meningkat atau tertulis berdasarkan persetujuan peserta lelang bersangkutan
2. Pengundian di antara peserta lelang yang mengajukan penawaran sama apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 tidak dapat dilaksanakan.

Pada kondisi satu peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama dalam penawaran lelang melalui surat elektronik (*e-mail*) atau aplikasi lelang dengan penawaran tertutup (*closed bidding*), pejabat lelang mengesahkan peserta lelang yang penawarannya diterima terlebih dahulu sebagai pembeli. Namun jika terdapat lebih dari satu peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama pada pelaksanaan lelang secara tertulis dengan kehadiran peserta lelang yang dilakukan bersamaan dengan penawaran lelang secara

---

<sup>91</sup> Sudiarto, *Penghantar Hukum Lelang Indonesia*.

<sup>92</sup> Simanjuntak, *Hukum Lelang Di Indonesia*.

tertulis tanpa kehadiran peserta lelang maka pejabat lelang mengesahkan pembeli dengan cara melakukan pengundian di antara peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama.<sup>93</sup>

Pelunasan pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan paling lambat 5 hari kerja (yang berlaku bagi penyelenggara lelang) setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang dilakukan oleh pembeli melalui rekening KPKNL. Setiap pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran oleh Bendahara Penerimaan KPKNL. Apabila dalam kurun waktu tersebut tak kunjung melunasi kewajiban pembayaran maka pada hari berikutnya pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli dengan membuat pernyataan pembatalan.<sup>94</sup>

Dokumen asli kepemilikan objek lelang yang telah diserahkan kepada pejabat lelang akan diserahkan dari penjual ke pembeli paling lambat 1 hari kerja setelah pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan. Sementara itu dokumen asli kepemilikan yang hanya diperlihatkan sebelumnya kepada pejabat lelang harus diserahkan oleh penjual ke pembeli paling lambat 1 hari kerja setelah pembeli menunjukkan kutipan risalah lelang dan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran. Oleh karena itu pelaksanaan lelang dapat terus berlanjut hingga semua kewajiban administratif terpenuhi.

Pembeli atau pemenang lelang telah melunasi pembayaran termasuk berbagai pungutan seperti bea lelang maka selanjutnya pejabat lelang akan menyelesaikan minuta, salinan, kutipan, dan petikan risalah lelang. Khusus untuk risalah lelang barang tidak bergerak ditandatangani oleh pembeli. Apabila lelang telah dilaksanakan secara sah sesuai dengan

---

<sup>93</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI, "Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang."

<sup>94</sup> Sudiarto, *Penghantar Hukum Lelang Indonesia*.

peraturan perundang-undangan maka tidak dapat dibatalkan dengan cara apapun.

Pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan apabila terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan terkait kepemilikan hak tanggungan (objek yang akan dilelang). Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 34 ayat (1) (2) , pihak selain debitur/pemilik jaminan terdiri dari:<sup>95</sup>

1. Ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah.
2. Pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan.
3. Pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.

Gugatan dari pihak ketiga/gugatan bantahan (*derden verzet*) dapat terjadi terhadap sebuah lelang meskipun lelang telah dilaksanakan sesuai dengan aturan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Mayoritas alasan diajukannya gugatan bantahan disebabkan oleh ketidakpuasan debitur atas lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan sebagai kreditur kepada KPKNL. Gugatan dapat dilakukan sebelum atau sesudah lelang dilaksanakan. Tidak semua gugatan sebelum pelaksanaan lelang dapat membatalkan lelang, namun dapat untuk menunda lelang. Hanya gugatan dari pihak ketiga yang berkaitan yang dapat menunda pelaksanaan lelang.

Gugatan bantahan dijelaskan dalam HIR dan R.Bg bahwa perlawanan dari pihak ketiga terhadap sita *conservatoir*, sita *revindacatoir* dan sita eksekusi hanya dapat dilakukan oleh pihak yang

---

<sup>95</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI, "Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

merasa sebagai pemilik barang yang akan disita. Perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita barang tersebut (Pasal 195 ayat (6) dan HIR dan Pasal 206 ayat (6) R.Bg).<sup>96</sup> Pihak yang melakukan perlawanan adalah pihak yang mengaku memiliki hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan juga termasuk pada hak sewa dan penyewa yang objeknya bukan tanah.<sup>97</sup>

Hal yang menjadi penting dari sebuah gugatan bantahan adalah alasan diajukannya gugatan tersebut. Apakah memang benar-benar dari adanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terdapat unsur perbuatan melawan hukum atau memang debitur sengaja mengajukan gugatan untuk mengganggu hasil lelang atau menunda pelaksanaan lelang. Umumnya dalam dinamika lembaga peradilan gugatan dilakukan berdasarkan 3 cara untuk menghindari eksekusi:<sup>98</sup>

1. Tereksekusi mengajukan perlawanan langsung.

Umumnya hal ini dilakukan ketika pihak pemohon eksekusi telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan maka dengan segera tereksekusi melakukan perlawanan terhadap permohonan tersebut. Dalam hal ini Pelawan (*Partij Verzet*) merupakan pihak dalam perkara pokok yang dimintakan eksekusi tersebut. *Partij Verzet* diatur di dalam ketentuan Pasal 207 HIR/225 RBg. Apabila perlawanan dimohonkan ke pengadilan maka gugatan perlawanan tersebut akan diperiksa terlebih dahulu apakah perlawanan yang diajukan berdasarkan dengan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 207 (3) HIR, Keberatan atau perlawanan ini, tidak menghentikan permulaan atau kelanjutan dari eksekusi, kecuali kalau ketua memerintahkan untuk menundanya dengan menunggu putusan.

---

<sup>96</sup> Mahkamah Agung, *Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007*, 2nd ed. (Jakarta: Mahkamah Agung, 2008).

<sup>97</sup> Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*.

<sup>98</sup> Sarwohadi, "Penyelesaian Perkara Gugatan Pihak Ketiga/Derden Verzet."

2. Tereksekusi mengajukan upaya hukum peninjauan kembali (PK).

Menurut M. Yahya Harahap PK tidak dapat dijadikan sebagai alasan untuk menunda eksekusi secara kasuistis. Hal ini bergantung pada bobot yang terkandung pada dasar alasan PK. Apabila bobotnya sedemikian rupa perlu diperhatikan maka PK dapat membatalkan putusan yang hendak dieksekusi. Namun apabila PK dapat dijadikan alasan untuk menunda eksekusi berarti dalam perkara ini pertimbangan hukumnya putusan ini akan dibatalkan oleh MA maka dari dapat dijadikan alasan penundaan. Sebagaimana yang diatur pada Pasal 66 ayat (2) UU No. 14 Tahun 1965 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan UU No. 3 Tahun 2009 dikatakan bahwa permohonan PK tidak dapat menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan.

3. Pihak ketiga mengajukan *derden verzet*.

Perlu diketahui bahwa pihak ketiga juga ada yang murni memang memiliki kepentingan dan sebagai pihak yang dirugikan atas putusan, dan ada pula yang dimintai tolong oleh tereksekusi untuk sekadar menghambat eksekusi atas objek yang dikuasai tereksekusi. Untuk itu perlu hukum acara perdata yang dapat mengakomodir kepentingan pihak ketiga sebagai pelawan yang benar yang dapat membatalkan putusan yang akan dieksekusi.

Tidak jarang gugatan bantahan yang diajukan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang melaksanakan lelang terutama bagi pemenang lelang/pembeli. Dapat dilihat bahwa cara-cara sebagaimana yang dijelaskan di atas justru mempersulit para pihak untuk mengakses keadilan dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Salah satu hal yang menjadi permasalahan adalah seorang tereksekusi lelang masih menguasai objek lelang yang sudah laku terjual secara fisik.

Secara aturan sudah seharusnya objek lelang yang telah terjual diberikan kepada pemenang lelang. Untuk menguatkan kedudukan

pemenang lelang maka KPKNL memberikan kutipan/salinan/*grosse* yang autentik dari minuta risalah lelang (Pasal 93 ayat (1) PMK No. 213 UU Tahun 2020, Pasal 200 ayat (10) HIR, dan Pasal 218 ayat (1) R.Bg).<sup>99</sup> Oleh karena itu debitur/tereksekusi yang masih menempati tempat tersebut sudah seharusnya meninggalkan atau mengosongkan barang tersebut.<sup>100</sup>

Debitur yang masih bersikeras menguasai barang tersebut maka pemenang lelang dapat meminta kepada KPKNL untuk menerbitkan *grosse* risalah lelang untuk pengosongan lelang yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri untuk bantuan pengosongan. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan kepada panitera atau juru sita dan jika memang diperlukan dapat meminta bantuan Kepolisian untuk pengosongan barang yang menjadi objek lelang dan telah laku terjual (Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 218 ayat (2) R.Bg).<sup>101</sup>

Kepastian hukum harus didapatkan oleh para pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Kepastian hukum adalah salah satu dari asas hukum yang menjadi dasar pembentukan suatu hukum. Di dalam asas hukum terkandung tuntutan moral sehingga asas hukum menjadi sebuah jembatan antara peraturan hukum dengan cita-cita dan tujuan moral masyarakat. Gagasan kepastian hukum diperkenalkan oleh Gustav Radbruch di dalam bukunya “*einführung in die rechtswissenschaften*” bahwa di dalam hukum terdapat 3 nilai dasar yaitu Keadilan (*Gerechtigkeit*), Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*).<sup>102</sup>

Para pencari keadilan dalam hal ini pemenang lelang mendapatkan sebuah perlindungan dari perbuatan sewenang-wenang

<sup>99</sup> Mahkamah Agung, *Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007*.

<sup>100</sup> Usman, *Hukum Lelang*.

<sup>101</sup> Mahkamah Agung, *Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007*.

<sup>102</sup> Mario Julyano et al., “KONSTRUKSI PENALARAN POSITIVISME HUKUM” 01 (2019): 13–22.

debitur yang tidak ingin melepaskan barang yang dikuasainya padahal jelas bahwa barang tersebut telah beralih kepemilikan melalui lelang. Melalui konteks tersebut dapat diartikan bahwa pemenang lelang berharap untuk memperoleh haknya yang ia dapatkan melalui lelang.

Gustav Radbruch berpandangan bahwa dengan adanya kepastian hukum maka masyarakat menjadi tahu apa yang seharusnya diperbuatnya dan akhirnya tidak menimbulkan kekacauan (*chaos*), berbeda halnya jika kepastian hukum tidak ada maka di tengah-tengah masyarakat dapat timbul *uncertainty* (ketidakpastian) yang menyebabkan tidak tegasnya sistem hukum pada suatu negara.<sup>103</sup>

Suatu kondisi dimana debitur/tereksekusi tidak mau meninggalkan barang yang dikuasainya secara fisik padahal hasil lelang telah ditetapkan tentu menimbulkan permasalahan maka salah satu jalan yang dapat ditempuh agar dapat menunda eksekusi yaitu mengajukan gugatan bantahan terhadap hasil lelang. Debitur dalam hal ini menjadi pihak yang melakukan perlawanan terhadap hasil lelang.

Keadaan hukum terhadap obyek lelang yang telah dilakukan sesuai Peraturan Menteri Keuangan No 122 Tahun 2023, menurut penulis secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap objek lelang yang sudah dibelinya. Hal ini dibuktikan dengan diterbitkannya risalah lelang sebagai bukti otentik atas lelang tersebut. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 ayat (34) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Keabsahan kepemilikan barang dari lelang didasari atas suatu pertimbangan bahwa dengan dijualnya barang melalui lelang berarti Kantor Lelang selaku penerima kuasa telah menjamin bahwa barang yang dilelang adalah telah jelas diketahui pemiliknya serta telah

---

<sup>103</sup> Julyano et al.

memenuhi syarat- syarat pendaftaran lelang sebab sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh pejabat lelang, pejabat lelang wajib memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual atau pemilik objek lelang apakah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dan sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang pejabat lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan.

Dengan didasari risalah lelang sebagai alat bukti yang sempurna maka, pemenang lelang akan mendapatkan jaminan kepastian hukum karena mempunyai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikuasainya yaitu berupa sertifikat hak atas tanah atau buku tanah dengan demikian, asas kepastian hukum menjamin agar pemenang lelang dapat menggunakan suatu hukum yang pasti dan konkret serta objektif, tanpa adanya keterlibatan spekulasi-spekulasi subjektif.

#### **B. Perlindungan hukum pemenang lelang terhadap adanya Gugatan Bantahan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl Terkait Hak Tanggungan Yang Dimohonkan Eksekusi**

Objek hak tanggungan dapat dijual oleh kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui penjualan di muka umum atau pelelangan tanpa persetujuan debitur terlebih dahulu untuk mengambil pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan karena titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

Satu hal yang sering menjadi masalah dalam eksekusi hak tanggungan adalah barang/objek hak tanggungan masih dikuasai secara fisik oleh debitur/tereksekusi padahal barang tersebut sudah laku terjual melalui pelelangan yang diselenggarakan oleh KPKNL. Debitur menolak pengosongan satu bidang tanah yang menjadi objek hak tanggungan sekaligus objek lelang yang telah terjual.

Pada Putusan Nomor 72/Pdt.Bth/2019/PN.Kdl, adanya gugatan bantahan yang dilakukan oleh Debitur yaitu Pelawan I (A) dan Pelawan II (F) terhadap Terlawan I (ISK/ Pemenang Lelang), Terlawan II (PT. BPR RAM), Turut Terlawan I (KPKNL) dan Turut Terlawan II (BPN) dengan alasan bahwa TERLAWAN II telah menjual lelang melalui TURUT TERLAWAN I obyek lelang Jaminan Hak Tanggungan milik PELAWAN I dan PELAWAN II dengan harga yang jauh dari harga pasaran pada umumnya, dimana terhadap obyek lelang jaminan hak tanggungan tersebut telah beralih kepemilikannya kepada pemenang lelang yaitu Terlawan I (ISK) dan telah dimohonkan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendal untuk dilakukan pengosongan tanah dan bangunannya.<sup>104</sup>

Duduk perkara sebagaimana yang disampaikan Pelawan I dan Pelawan II bahwa pada tanggal 13 Desember 2019, Pelawan II menerima pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan dari Pengadilan Negeri Kendal dengan suratnya No. W.12.U22/850/Pdt.04.01/12/2018 tanggal 13 Desember 2019. Pada surat tersebut diberitahukan kepada Pelawan II akan dilaksakan eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama F yang terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendal No. 2/Pdt.Eks.HT/2019/PN.Kdl.<sup>105</sup>

Pelawan I dan Pelawan II keberatan atas eksekusi pengosongan tersebut karena Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Pelawan I dan Pelawan II karena tidak memberikan sisa hasil lelang kepada Pelawan I dan Pelawan II sebesar Rp. 4.693.724.996 (empat milyar enam ratus sembilan puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah).

---

<sup>104</sup> Kendal, Putusan Nomor 72/Pdt. Bth/2019/PN. Kdl.

<sup>105</sup> Kendal.

Terlawan II telah menjual lelang melalui Turut Terlawan I objek lelang hak tanggungan milik Pelawan I dan Pelawan II dengan harga yang jauh dari harga pasaran pada umumnya. Terlawan I menjual objek lelang hak tanggungan sebesar Rp. 10.621.000.000 (sepuluh milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah), padahal harga di pasaran berkisar Rp. 20.000.000.000 s.d. Rp. 30.000.000.000.

Pelawan I adalah debitur dari Terlawan II berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 36 tanggal 31 Oktober 2016 yang berisi tentang Pemberian Fasilitas Kredit Modal Usaha dengan pokok hutang sejumlah Rp. 2.678.893.000 (dua milyar enam ratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) dengan objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama F yang terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal, dengan angsuran melalui Rekening Bank BNI No. Rek. 1000031158.

Pelawan I kemudian mengambil pinjaman berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 115 tanggal 31 Mei 2017 sebesar Rp. 742.081.000 (tujuh ratus empat puluh dua juta delapan puluh satu ribu rupiah) dengan jangka waktu pembayaran 90 bulan dimulai pada tanggal 5 Mei 2017 s.d. Mei 2024 melalui pembayaran angsuran ke Rekening BNI No.Rek. 1000031897.

Pembayaran angsuran Pelawan I pada awalnya lancar kepada Terlawan II, akan tetapi karena kondisi ekonomi yang tidak menentu sehingga Pelawan I mengalami kemacetan dalam pembayaran angsuran. Pada tanggal 17 Februari 2018, Pelawan I menerima Surat Pemberitahuan Appraisal dari Terlawan II yang menyatakan angsuran pinjaman atas nama Pelawan I dengan Rekening Bank BNI No. Rek. 1000031158 tertanggal 31 Oktober 2016 telah mengalami keterlambatan 3 kali angsuran perbulan

Februari 2016 dan Rekening BNI No.Rek. 1000031897 tertanggal 31 Mei 2017 yang mengalami keterlambatan 2 kali angsuran.

Pada tanggal 22 Juni 2018 Terlawan II mengirimkan Surat Permohonan Proses Pendaftaran Penetapan Hari dan Tanggal Lelang kepada Turut Terlawan I dengan salah satu objek lelang adalah jaminan hak tanggungan milik Pelawan I dan Pelawan II, dengan nomor surat 002/R2/SP.Lelang-RAM/VI/2018. Pada tanggal 25 Juli 2018, Terlawan II telah mengirimkan Permohonan Lelang kepada Turut Terlawan I dengan nomor surat 078/R2/SP.Lelang-RAM/VII/2018. Pada tanggal 2 Juli 2019, objek lelang jaminan hak tanggungan milik Pelawan I dan Pelawan II telah dilelang dengan pemenang lelang Terlawan I dan telah terjual dengan harga Rp. 10.621.000.000 (sepuluh milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah).

Pelawan I dan Pelawan II keberatan terhadap eksekusi pengosongan dikarenakan Terlawan II dalam memberikan kredit kepada Pelawan I telah menyalahi peraturan perundang-undangan. Terlawan II tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan I untuk melakukan *rescheduling* atas pinjaman Pelawan I dan Pelawan II. *Rescheduling* diatur pada beberapa peraturan yaitu:

1. Peraturan BI No. 14/15/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
2. Surat Edaran BI No. 15/28/DPNP tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
3. Peraturan OJK No. 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional bagi Bank Umum.

Perbuatan melawan hukum lainnya yang juga telah dilakukan oleh Para Terlawan adalah adanya klausula baku dalam Akta Perjanjian Kredit yang dibuat sepihak oleh Terlawan II dimana dalam Pasal 18 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen Tahun 1999 yaitu:

*“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:*

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;*
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;*
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;*
- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;*
- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;*
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;*
- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;*
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.”*

Sanksi pelanggaran dari Pasal 18 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen Tahun 1999 tersebut terdapat pada Pasal 62 yaitu pidana penjara paling lama 5 tahun atau denda paling banyak 2 milyar rupiah.

Terlawan I dan Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Pelawan I dan Pelawan II maka lelang yang dilaksanakan

oleh Turut Terlawan I adalah cacat hukum sehingga harus dibatalkan, dan mengembalikan objek lelang tersebut kepada Pelawan I dan Pelawan II. Oleh karena itu eksekusi pengosongan yang dimohonkan harus dibatalkan. Saat ini Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama F telah beralih hak atas nama ISK, maka diperintahkan kepad Turut Terlawan II untuk mengembalikan hak kepemilikan atas sertifikat menjadi atas nama Pelawan II.

Pada provisi Pelawan I dan Pelawan II memohon untuk menunda eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama F yang terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendal No. 2/Pdt.Eks.HT/2019/PN.Kdl.

Pelawan I dan Pelawan II pada petitumnya memohonkan sebagai berikut:

a. Primair

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pelawan I dan Pelawan II untuk seluruhnya
2. Menyatakan Pelawan I dan Pelawan II adalah pelawan yang beritikad baik
3. Menyatakan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Terlawan I cacat hukum dan tidak mengikat
4. Menyatakan Risalah Lelang dengan pemenang lelang ISK cacat hukum dikarenakan diawal dengan itikad tidak baik serta perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian yang harus diderita oleh Pelawan I dan Pelawan II
5. Membatalkan eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama F yang terletak di Desa Kutoharjo,

Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendal No. 2/Pdt.Eks.HT/2019/PN.Kdl

6. Menghukum Terlawan I untuk mengembalikan sebidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama F yang terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal.
  7. Memerintahkan kepada Turut Terlawan II untuk mengembalikan hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama ISK yang terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal kepada Pelawan II
  8. Memerintahkan kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk patuh dan tunduk pada isi putusan ini
  9. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini
- b. Subsider
1. Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon untuk putusan yang seadil-adilnya
- Melihat dari duduk perkara pada Putusan Nomor 72/Pdt. Bth/2019/PN. Kdl bahwa Pelawan I dan Pelawan II sebagai debitur/tereksekusi keberatan dengan eksekusi pengosongan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tersebut oleh karena itu. Para Pelawan mengajukan gugatan bantahan untuk membatalkan eksekusi pengosongan dan membatalkan hasil lelang.

Gugatan Bantahan terhadap hasil lelang tentu menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang/Terlawan I. Sudah seharusnya pemenang lelang bisa segera menikmati dan menguasai objek lelang yang telah dibelinya, namun menjadi terhambat karena terdapat sengketa pada objek lelang tersebut pasca pelaksanaan lelang berakhir.

Kepastian hukum terhadap Terlawan I harus diwujudkan karena dengan terwujudnya kepastian hukum maka tercipta tempat dimana

masyarakat tempat hukum berada terjamin secara pasti bahwa terdapat hukum yang mengaturnya tentang apa yang harus dilakukan dan tidak harus dilakukan. Dengan demikian, hukum tidak berdasar pada spekulasi-spekulasi subjektif semata yang akan menjadikan hukum abu-abu dan tak Nampak kejelasan di dalamnya.<sup>106</sup>

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah tindakan pemerintah untuk melindungi rakyatnya yang sifatnya preventif dan represif.<sup>107</sup> Bentuk perlindungan hukum yang diberikan berupa perlindungan hukum preventif dan represif.<sup>108</sup> Perlindungan hukum preventif diberikan guna mencegah terjadinya sengketa hukum. Selain itu perlindungan hukum preventif dapat mencegah seseorang/sekelompok orang untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum maupun ketertiban umum. *Vendu Reglement*, UU HT, dan PMK No. 122 Tahun 2023 memberikan perlindungan secara preventif sebagaimana yang disampaikan oleh Philipus M. Hadjon.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui lembaga resmi seperti pengadilan. Gugatan bantahan yang diajukan Para Pelawan kepada pemenang lelang merupakan perlindungan hukum dalam bentuk represif.<sup>109</sup> Perlindungan hukum represif merupakan pilihan terakhir dalam menyelesaikan sengketa karena perlindungan ini berupa sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman tambahan lainnya.<sup>110</sup>

Eksekusi pengosongan dimohonkan oleh pemenang lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendal No. 2/Pdt.Eks.HT/2019/PN.Kdl karena objek lelang masih dikuasai secara fisik

<sup>106</sup> Julyano et al., "KONSTRUKSI PENALARAN POSITIVISME HUKUM."

<sup>107</sup> Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*.

<sup>108</sup> Manggara Sijabat, "Perlindungan Hukum Debitor Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Di Indonesia," 2023, <https://repository.penerbitwidina.com/media/publications/563583-perlindungan-hukum-debitor-dalam-pelaksa-9b648ce6.pdf>.

<sup>109</sup> Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*.

<sup>110</sup> Benuf, Mahmudah, and Priyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia."

oleh Para Pelawan yang enggan untuk meninggalkan sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut. Eksekusi pengosongan merupakan bagian dari eksekusi riil dalam hukum acara perdata yang diatur pada Pasal 200 ayat (1) HIR. Syarat permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Pengadilan Negeri Kendal yaitu:

1. Surat Permohonan
2. Foto Copy KTP Principal/ Surat Kuasa Khusus
3. Foto Copy Sertifikat (Sertifikat Hak Milik (SHM) / Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
4. Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan (HT)
5. Foto Copy Surat Peringatan Kepada Debitur (Ke I, II, Dan III).
6. Foto Copy Pajak Bumi Bangunan (PBB) Terbaru jika ada
7. Foto Copy Perincian Hutang Terakhir Berikut Seluruh Kewajiban Debitur
8. Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM)
9. Lain-lain/ bukti pendukung lainnya

Aset satu bidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama F (dulu) yang terletak di Desa Kutoharjo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal merupakan objek jaminan hak tanggungan dari Perjanjian Kredit yang dibuat antara debitur atas nama (A) dengan Kreditur Terlawan II (BPR RAM), dimana dalam pelaksanaan pembayaran angsuran kredit terdapat macet sebanyak total mencapai 5 kali angsuran berdasarkan Surat Appraisal.

Debitur/Para Pelawan telah cidera janji dalam kredit tersebut, apabila mengacu pada Pasal 6 UU HT maka Terlawan II memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Lelang berhasil diselenggarakan oleh Turut Terlawan I (KPKNL Pekalongan) dengan dibuktikan melalui *Grosse* Risalah Lelang No. 333/40/2019, serta objek lelang telah dibalik nama menjadi nama Terlawan I.

Pemenang lelang sudah selayaknya mendapatkan perlindungan hukum atas hasil lelang yang ia dapatkan secara sah sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum menurut Fitzgerald sebagaimana yang dikutip Satjipto Rahardjo yaitu hukum bertujuan untuk mengintegrasikan berbagai kepentingan yang ada di masyarakat, dan perlindungan terhadap kepentingan tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan yang lain.<sup>111</sup> Kepentingan hukum adalah hak dan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Oleh karena itu hanya hukum yang memiliki otoritas tertinggi dalam menentukan hak mana yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>112</sup>

Pada konteks saat ini, pemenang lelang memiliki kepentingan berupa hak dan kewenangan untuk menikmati atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama ISK di Desa Kutoharjo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal. Kepentingan tersebut bisa didapatkan apabila Terlawan I sebagai pemenang lelang menikmati dan menguasai secara fisik sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut.

Kepentingan hukum lahir dari hasil lelang yang telah diselenggarakan.<sup>113</sup> Oleh karena objek lelang merupakan objek jaminan hak tanggungan maka sudah sepatutnya Para Pelawan tunduk pada Pasal 6 UU HT apabila Para Pelawan cidera janji. Akibatnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> dilelang untuk melunasi utang Para Pelawan terhadap Terlawan II.

---

<sup>111</sup> R Juli Moertiono, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum," *AFOSJ-LAS* 1, no. 3 (2021): 252–62, <http://j-las.lemkomindo.org/index.php/AFOSJ-LAS>.

<sup>112</sup> Rahardjo, *Ilmu Hukum*.

<sup>113</sup> Moertiono, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum."

Perlindungan hukum melindungi dan mengatur kepentingan hukum setiap anggota masyarakat guna mencapai suatu ketertiban umum.<sup>114</sup>

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa perlindungan hukum adalah pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) seseorang yang dilanggar oleh orang lain, perlindungan diberikan agar setiap orang dapat menikmati hak-haknya sebagaimana yang diberikan oleh hukum.<sup>115</sup> Para Pelawan telah melakukan pelanggaran hukum terhadap pemenang lelang karena keberatan atas eksekusi pengosongan sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut. Hukum fungsinya untuk mewujudkan sebuah perlindungan yang tidak hanya fleksibel dan adaptif, namun juga sifatnya antisipatif dan prediktif.<sup>116</sup>

Pada prinsipnya gugatan bantahan tidak dapat menanggukkan eksekusi. Hal demikian dijelaskan pada Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung dijelaskan sebagai berikut:

1. Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR dan Pasal 225 R.Bg
2. Perlawanan ini pada dasarnya tidak menanggukkan eksekusi, Pasal 207 ayat (3) HIR dan Pasal 227 R.Bg

Pemenang lelang tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Pelawan sehingga dengan adanya gugatan bantahan semata-mata adalah upaya Para Pelawan untuk menunda-nunda dan menghalang-halangi proses eksekusi pengosongan. Justru Pemenang lelang menunjukkan itikad baik karena proses pembelian objek lelang tidak dilakukan di bawah tangan

---

<sup>114</sup> Dea Mahara Saputri, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN," *PAMULANG LAW REVIEW* 2, no. 1 (2019).

<sup>115</sup> Rahardjo, *Ilmu Hukum*.

<sup>116</sup> Kornelis Antonius et al., "Analisis Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M Hadjon Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hukuman Kebiri Terhadap Pelaku Kejahatan Seksual," no. 2023 (2024): 1–19, <https://doi.org/10.11111/dassollen.xxxxxxx>.

melainkan mengikuti prosedur lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>117</sup>

Hal serupa juga disampaikan oleh Majelis Hakim melalui pertimbangan hukumnya dalam provisi bahwa provisi Para Pelawan meminta menunda eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tersebut berdasarkan Penetapan PN Kendal. Mengacu pada Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 53 Rv maka putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara sampai adanya surat tuntutan pokok dalam surat gugatan. Menurut Majelis Hakim bahwa aspek provisi Para Pelawan telah memasuki pokok perkara (*bodem geschil*) yang harus dibuktikan oleh para pihak yang berperkara sehingga tidak relevan dipertimbangkan dalam bentuk provisi. Oleh karena itu tuntutan provisi layak ditolak.

Salah satu yang menjadi pertimbangan adalah keabsahan perjanjian kredit. Para Pelawan dengan Terlawan II memiliki perjanjian kredit yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 36 Tahun 2016 dan Akta Perjanjian Kredit No. 115 Tahun 2017. Keabsahan perjanjian kredit tersebut dapat dilihat dengan mengacu pada Pasal 1320 KUHPerduta. Terdapat 4 syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta yaitu:<sup>118</sup>

1. Kesepakatan

Kedua subjek hukum yang mengadakan perjanjian harus bersepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat. Sepakat mengandung arti bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki dengan pihak yang lain. Dengan demikian dalam suatu perjanjian harus terdapat para pihak yang bersepakat sebagai subjek perjanjian.

---

<sup>117</sup> Dewan Perwakilan Rakyat, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>118</sup> DPR; Presiden, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlick Wetboek)" (n.d.).

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 36 Tahun 2016 dan Akta Perjanjian Kredit No. 115 Tahun 2017 antara Para Pelawan dengan Terlawan I dengan rincian kredit yang diterima Para Pelawan yaitu Rp. 3.150.000.000 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) dan Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dihadapan notaris Werdi Lestari, S.H. dengan objek jaminan dan dibebani hak tanggungan yakni APHT No. 2212/2016 dan APHT No. 1210/2017 terhadap sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan SHM No. 17. Oleh karena itu dapat dikatakan para pihak telah bersepakat dan setuju mengenai pokok yang diperjanjikan, dengan memperhatikan keadaan saat penandatanganan tidak ada unsur paksaan, unsur penipuan, atau unsur kekhilafan maka dari itu unsur ini telah terpenuhi.

2. Kecakapan

Pasal 1330 KUHPerdata sudah mengatur pihak-pihak mana saja yang atau dianggap cakap untuk membuat perjanjian yaitu orang yang sudah dewasa (Pasal 330 KUHPerdata adalah sudah berusia genap 21 tahun) dan orang yang tidak sedang di bawah pengampuan.

Pada Akta Perjanjian Kredit No. 36 Tahun 2016 dan Akta Perjanjian Kredit No. 115 Tahun 2017 di dalamnya terdapat identitas para pihak yang secara umum dapat dibaca dan dilihat para pihak adalah cakap untuk membuat perjanjian. Oleh karenanya unsur ini terpenuhi.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu adalah dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Melalui Akta Perjanjian Kredit No. 36 Tahun 2016 dan Akta Perjanjian Kredit No. 115 Tahun 2017 antara Para Pelawan dengan Terlawan I dengan rincian kredit yang diterima Para Pelawan yaitu Rp. 3.150.000.000 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) dan Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dihadapan notaris Werdi Lestari, S.H. dengan objek jaminan dan dibebani hak tanggungan yakni APHT No. 2212/2016 dan APHT No. 1210/2017 terhadap sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan

SHM No. 17 diperoleh fakta bahwa terdapat objek yang jelas dalam kredit tersebut. Oleh karena itu unsur ini terpenuhi.

4. Sebab yang halal

Syarat yang keempat ini mengandung makna tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang UU atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum. Pada Akta Perjanjian Kredit No. 36 Tahun 2016 dan Akta Perjanjian Kredit No. 115 Tahun 2017 yang dipernajikan tidak bertentangan dengan UU maupun yang lainnya maka dari itu syarat ini terpenuhi. Setelah syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota diuraikan satu persatu maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit antara Para Pelawan dengan Terlawan II adalah sah.

Pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota diuraikan mengenai akibat dari suatu perjanjian adalah:

1. Perjanjian mengikat para pihak

Maksudnya perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai UU bagi para pihak yang membuatnya.

2. Perjanjian tidak dapat ditarik

Perjanjian tidak dapat ditarik secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh UU dinyatakan cukup. Maksudnya perjanjian yang dibuat tidk bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain.

3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik

Maksudnya setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.

Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota dikaitkan dengan fakta hukum yang diperoleh Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 36 Tahun 2016 dan Akta Perjanjian Kredit No. 115 Tahun 2017 adalah

sah dan mengikat para pihak. Berdasarkan pertimbangan tersebut bahwa akad perjanjian kredit terikat dengan hukum perjanjian dan telah sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* maka dalil Para Pelawan dengan mengaitkan keberantannya dengan UU Perlindungan Konsumen adalah tidak tepat dan harus ditolak.<sup>119</sup>

Mempertimbangkan dalil dari Para Pelawan adalah:

1. Terlawan II tidak memberi kesempatan kepada Pelawan I untuk melakukan *rescheduling* atas pinjaman Para Pelawan
2. Terlawan I telah menjual lelang melalui Turut Terlawan I objek lelang jaminan hak tanggungan milik Para Pelawan dengan harga yang jauh dari harga pasaran pada umumnya.

Mempertimbangkan dalil dari Terlawan I adalah:

1. Terlawan I telah membeli objek perkara melalui pelelangan yang diajukan oleh Terlawan II dengan memenuhi seluruh aturan lelang telah ditempuh dan prosesnya pun dilakukan secara benar dan terbuka.
2. Terlawan I adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi hukum karena membeli melalui proses lelang yang sah dan telah melalui lembaga yang berwenang.

Mempertimbangkan dalil dari Terlawan II adalah:

1. Para Pelawan tidak pernah mengajukan permohonan *rescheduling*
2. Terlawan II dalam menentuka nilai limit lelang adalah berdasarkan penghitungan yang dilakukan oleh Appraisal/Penilai Independen.

Perlu diuraikan terlebih dahulu terkait keabsahan penjualan lelang terhadap objek gugatan telah sah dan sesuai ketentuan hukum terhadap penyelesaian kredit macet dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik. Pada penyelesaian kredit macet Para Pelawan mendalilkan tidak pernah ada *rescheduling* akan tetapi hal tersebut dibantah oleh Terlawan II karena pihak Para Pelawan tidak pernah mengajukan

---

<sup>119</sup> DPR; Presiden.

permohonan *rescheduling* maka Terlawan II melakukan upaya penagihan untuk pemenuhan kredit dengan surat pertama, kedua, dan ketiga.

Para Pelawan mendalilkan bahwa Terlawan II menjual objek lelang melalui Turut Terlawan I dengan harga yang jauh dari harga pasaran pada umumnya. Terlawan II telah menentukan nilai limit lelang adalah berdasarkan penghitungan yang dilakukan oleh Appraisal/Penilai Independen. Terlawan II membuktikan dalilnya dengan menghadirkan Laporan Penilaian Aset No. 00015/2.0149-00/PI/09/00134/1/II/2019 tanggal 8 Februari 2019 oleh Kantor Jasa Penilai Publik Endro Kampianus dan Rekan, serta Surat Pemberitahuan Appraisal tanggal 17 Februari 2018.

Merujuk pada Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58 PMK No. 122 Tahun 2023 sebagai berikut:<sup>120</sup>

1. Penetapan nilai limit menjadi tanggungjawab penjual
2. Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan.
  - a. Penilaian oleh Penilai (Penilai merupakan penilai pemerintah pada DJKN/ penilai publik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - b. Penaksiran dari Penaksir (Penaksir merupakan pihak internal penjual atau pihak yang ditunjuk penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
3. Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari penilai dalam hal:
  - a. Lelang eksekusi Pasal 6 UU HT dengan nilai limit paling sedikit Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah).

Terkait permasalahan sisa hasil lelang tidak diberikan kepada Para Pelawan walaupun telah disanggah oleh Terlawan II bahwa telah diberitahukan maka terkait hal tersebut andaikan sisa hasil lelang belum dikembalikan maka tidak dapat dijadikan dasar untuk pembatalan lelang

---

<sup>120</sup> Peraturan Menteri Keuangan RI, “Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.”

akan tetap Para Pelawan dapat mengajukan gugatan yang sifatnya terpisah hanya menyangkut pengembalian sisa hasil lelang bukan meminta pembatalan proses lelang. Berdasarkan pertimbangan di atas maka dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

Harga objek sengketa tidak di bawah harga pasar karena penentuan harga objek telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terlawan II memberitahukan hasil lelang dan sisa hasil lelang.

Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Para Pelawan telah melakukan perjanjian kredit dengan Turut Terlawan II dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 36 Tahun 2016 dan Akta Perjanjian Kredit No. 115 Tahun 2017.
2. Objek jaminan hak tanggungan adalah sebidang tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 716 seluas +/- 9.430 m<sup>2</sup> tertulis atas nama ISK di Desa Kutoharjo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal.
3. Para Pelawan dianggap cidera janji sebagaimana yang diatur Pasal 6 UU HT.
4. Surat Peringatan, Surat Appraisal.
5. Pemenang lelang telah ditetapkan (*Grosse* Risalah Lelang No. 333/40/2019).
6. Objek lelang telah dibalik nama.

Berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan telah sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu maka pembeli harus dikatakan beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum. Proses lelang telah sah maka peralihan dan balik nama terhadap objek lelang yang dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik telah sah menurut hukum.

Petitum/tuntutan dalam provisi tidak dapat diterima, dalam eksepsi menolak seluruh eksepsi Pelawan dan Terlawan, dan dalam pokok perkara

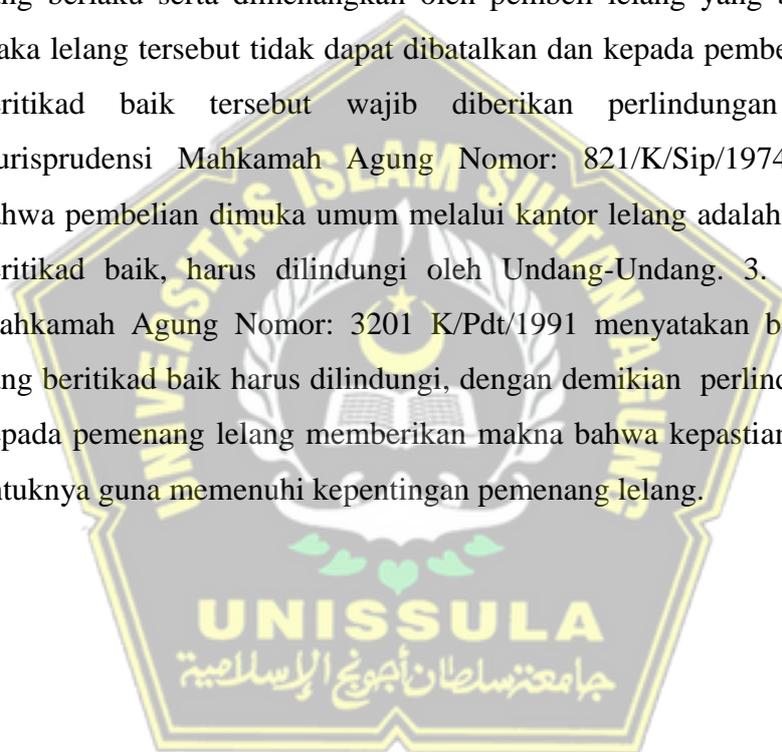
menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya serta menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.584.000 (satu juta lima ratus delapan puluh empat).

Majelis Hakim pada Putusan Nomor 72/Pdt. Bth/2019/PN. Kdl, menolak gugatan bantahan dari Pelawan I dan Pelawan II, serta dikuatkan dalam putusan tingkat banding Putusan Nomor 477/PDT/2020/PT SMG dan Putusan Kasasi Nomor 2274/Pdt/2021 yang pada pokoknya menolak permohonan para pemohon (semula Para Penggugat) dengan demikian, putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Terhadap adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), menurut penulis bahwa Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang. Dengan didasari risalah lelang sebagai alat bukti yang sempurna, maka pemenang lelang dapat melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap objek lelang yang telah dimenangkannya menjadi Hak Milik dari Pemenang Lelang. Peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan setempat. Sehubungan dengan itu, pemenang lelang akan mendapatkan jaminan kepastian hukum karena mempunyai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikuasainya yaitu berupa sertifikat hak atas tanah atau buku tanah. Sebagaimana telah dijelaskan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 3 ayat (a) jo Pasal 4 ayat (1) PP No. 24/1997 menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan

mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Perlindungan hukum bagi pemenang lelang juga sejalan dengan Putusan pengadilan yang telah dijadikan yurisprudensi yang memberikan perlindungan hukum kepada pemberi lelang yaitu: 1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 323/K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. 2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 821/K/Sip/1974 menyatakan bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi oleh Undang-Undang. 3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 3201 K/Pdt/1991 menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, dengan demikian perlindungan hukum kepada pemenang lelang memberikan makna bahwa kepastian hukum hadir untuknya guna memenuhi kepentingan pemenang lelang.



# PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

(PPAT)

**SAHIDA ARIYANI, S.H.,M.Kn**

S.K. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL

**Nomor : 283/SK-HR.03.04.PPAT/V/2024**

**Tanggal 10 Mei 2024**

DAERAH KERJA KABUPATEN KENDAL

Jalan Soekarno Hatta No.215, Kecamatan Kendal Barat,  
Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah.

Telp : 08176000260

Email : sahidariyani@gmail.com

---

## AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor: **254/2024**

Lembar : *Pertama*

Pada hari ini, Jum'at, tanggal 6 (enam) bulan Desember tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) hadir dihadapan saya **SAHIDA ARIYANI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** -----

---yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Mei 2024, Nomor : 283/SK-HR.03.04.PPAT/V/2024 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Kendal dan berkantor di Jalan Jalan Soekarno Hatta No.215, Kecamatan Kendal Barat, Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----  
-----

- I. Tuan **FARIDA**, Warga Negara Indonesia, lahir di Kendal tanggal 17-07-1967 (tujuhbelas Juli seribu sembilanratus enampuluh tujuh), Ibu Rumah Tangga, pemegang tanda pengenal berupa Kartu Tanda

Penduduk Nomor : 236598716999, menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini seberapa perlu dibantu dan telah mendapat persetujuan dari suaminya **Tuan ASHARUDDIN**, Warga Negara Indonesia, lahir di Kendal tanggal 12-07-1963 (duabelas Juli seribu sembilanratus enampuluh tiga), Wiraswasta, pemegang tanda pengenal berupa Kartu Tanda Penduduk Nomor : 2365997176888, yang ikut hadir pula dihadapan saya, Notaris dan menandatangani akta ini, keduanya bertempat tinggal di Kabupaten Kendal , Kecamatan kaliwungu, Desa Mororejo, setempat dikenal dengan Dukuh Gayaman Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002 demikian berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 61/10/V/1986, tertanggal 14-07-1986 (empatbelas Juli seribu sembilanratus delapanpuluh enam) yang dikeluarkan Kantor Urusan Agama Kabupaten Kendal pemegang hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak ;----- selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.-----

- II. Tuan **EKO WIWOHO**, Warga Negara Indonesia, lahir di Semarang pada tanggal 2-02-1972 (dua Februari seribu Sembilanratus tujuh puluh dua), Manager Kredit “PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT RESTU ARTHA MAKMUR”, pemegang tanda pengenal berupa Kartu tanda penduduk Nomor; 3548763000323, bertempat tinggal di Jalan Bukit Durian II D Nomor 129, Rukun Tertangg 001, Rukun Warga 007, Kelurahan Sendangguo, Kecamatan Candi, Kota Semarang Untuk sementara waktu berada di Kabupaten Kendal-----

-----  
- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas berdasarkan Akta kuasa dari Direksi tertanggal dua puluh tujuh Juli tahun duaribu limabelas (27-07-2015) Nomor: 20 yang dibuat dihadapan ANDY SARWONO, Sarjana Hukum, Magister kenotariatan, Notaris di Semarang, dari perseoan yang akan disebut, selaku demikian mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan terbatas “**PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT RESTU ARTHA MAKMUR**”,

berkedudukan di Semarang, Propinsi Jawa Tengah yang anggaran dasarnya termuat dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT RESTU ARTHA MAKMUR" tanggal 13 (tigabelas) Maret 2004 (duaribu empat) Nomor: 3 yang dibuat di hadapan Bambang Ariyanto, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Semarang dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tanggal 02 Oktober 2004, Nomor C2-16561.HT.01.01.Th.2004 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor : -97- tanggal 04 Desember 2004 dan Tambahan Nomor : 6859.-----

Selaku Penerima Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua**;-----

Para Penghadap dikenal oleh saya Pejabat Pembuat Akta Tanah;---

Para Pihak menerangkan:-----

- Bahwa oleh Pihak Kedua dan pihak pertama **Tuan ASHARUDDIN**, tersebut diatas selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda-tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan Perjanjian Kredit tanggal 31-10-2016 (tiga puluh satu Oktober duaribu enambelas Nomor: 36 (tigapuluh enam) yang dibuat dihadapan saya selaku Notaris.-----
- Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah)/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp. 4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan

pelaksanaannya atas Objek berupa 1 (satu) hak atas tanah/Hak Milik yang diuraikan dibawah ini : -----

-----

- Hak Milik Nomor : 716/Kutoharjo atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29-12-1995 Nomor : 4157/1995, seluas 9.430 M2 (sembilan ribu empatratus tigapuluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.08.08.08.01950 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 33.24.080.011.004-0017.0 -----Terletak di :-----

-----

- Propinsi : Jawa Tengah;-----
- Kabupaten : Kendal ; -----
- Kecamatan : Kaliwungu ; -----
- Kelurahan : Kutoharjo ; -----
- Jalan : -----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ; -----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga ; -----

Segala sesuatu yang sekarang telah ada/atau dikemudian hari akan ada atau didirikan/tertanam dan melekat di atas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukannya, serta menurut Undang - Undang dianggap sebagai benda tetap (benda tidak bergerak).-----

-----Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Objek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya.-----

-----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

-

----- Pasal 1 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.-----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini;-----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa, menerima uang di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----  
-----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----  
-
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji , Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang

daerah hukumnya meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan;-----

- Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
  - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian ; --
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ; -----
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;-----
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;-----
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas; dan-----
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.-----
- Pihak kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;-----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau Mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga;-----

- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk –

itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain- lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya;-----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya ;-----

Pihak Kedua: Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur;-----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima-kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-

undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan;-

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;-----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftarkan;-----

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap dihadapan pejabat-pejabat pada instansi/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.-----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri di Kendal.-----

-

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan sebagainya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut diatas dibayar oleh Debitur.-----

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini:-----

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian hak tanggungan dalam akta ini.-----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan:-----

1. Nona DESI MARIYATI, Umur 24 tahun, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5108024608020004, bertempat tinggal di Kabupaten kendal. -----
2. Tuan ABDI SAPUTRA, umur 38 tahun, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5181022208820008, bertempat tinggal di Kabupaten Kendal. -----

Keduanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.-----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini. -----

-----

Pihak Pertama

Pihak kedua

**FARIDA**

Saksi

**EKO WIWOHO**

Saksi

DESI MARIYATI

ABDI SAPUTRA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**SAHIDA ARIYANI, S.H., M.Kn**



**BAB IV  
PENUTUP**

**A. Kesimpulan**

1. Lelang hak tanggungan termasuk dalam jenis lelang eksekusi yang dapat disebut dengan lelang eksekusi Pasal 6 UU HT. KPKNL akan meneliti kelengkapan dokumen. Tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan berdasarkan wilayah kerja KPKNL tempat barang berada. Waktu pelaksanaan lelang ditentukan oleh Kepala KPKNL, dan dilaksanakan di saat waktu dan hari kerja KPKNL. Setelah jadwal diberitahukan maka segera untuk melakukan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Pengumuman diterbitkan pada hari kerja KPKNL. Pengumuman lelang dapat ditambahkan informasi lebih lengkap mengenai objek lelang, syarat dan ketentuan, serta informasi lainnya. Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui surat kabar harian, situs web, selebaran, media elektronik. Setelah dilaksanakan pengumuman dan telah memperoleh peserta lelang. Pada setiap pelaksanaan lelang, peserta lelang harus

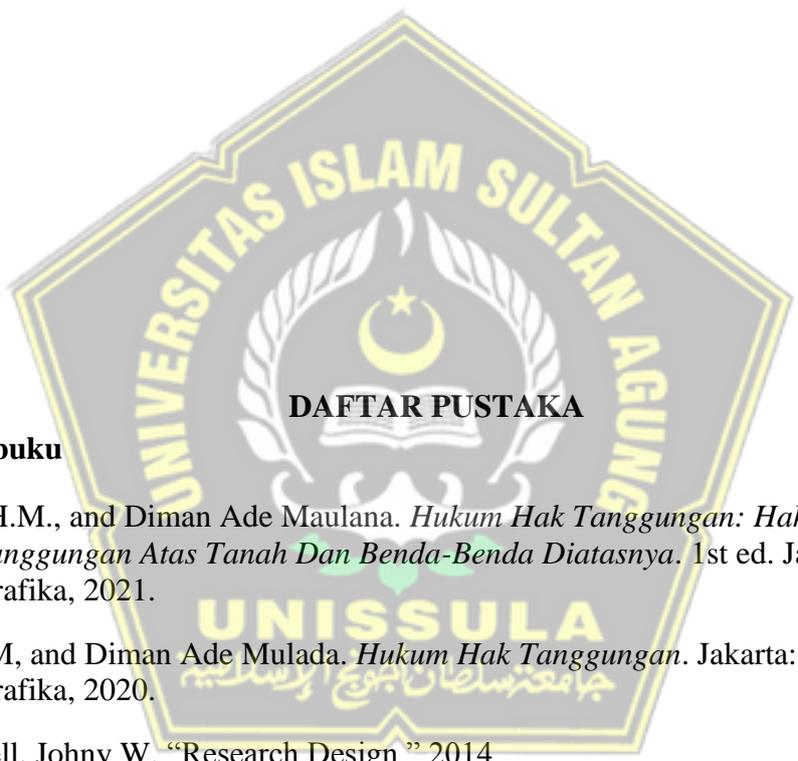
menyetorkan jaminan penawaran lelang dan menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Pelaksanaan lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang yang dibantu oleh Pemandu Lelang. Lelang dilakukan melalui penawaran dengan cara lisan (semakin meningkat atau menurun), tertulis, atau tertulis (dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai limit). Setelah diperoleh pemenang lelang maka Pejabat Lelang akan melakukan pengalihan dan menerima pembayaran harga lelang termasuk bea lelang. Jika Pemenang Lelang telah melunasi semua pembayaran maka selanjutnya Pejabat Lelang akan menyelesaikan pembuatan minuta, salinan, kutipan, dan petikan risalah lelang.

2. Gugatan bantahan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang melaksanakan lelang terutama bagi pemenang lelang/pembeli. Untuk menguatkan kedudukan pemenang lelang maka KPKNL memberikan kutipan/salinan/grosse yang autentik dari minuta risalah lelang (Pasal 93 ayat (1) PMK No. 213 UU Tahun 2020, Pasal 200 ayat (10) HIR, dan Pasal 218 ayat (1) R.Bg). Dengan didasari risalah lelang sebagai alat bukti yang sempurna maka pemenang lelang dapat melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap objek lelang yang telah dimenangkannya menjadi Hak Milik dari Pemenang Lelang. Peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan setempat. Sehubungan dengan itu, pemenang lelang akan mendapatkan jaminan kepastian hukum karena mempunyai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikuasainya yaitu berupa sertifikat hak atas tanah atau buku tanah. Sebagaimana telah dijelaskan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 3 ayat (a) jo Pasal 4 ayat (1) PP No. 24/1997 menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada

pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Perlindungan hukum kepada pemenang lelang memberikan makna bahwa kepastian hukum hadir untuknya guna memenuhi kepentingan pemenang lelang.

## **B. Saran**

1. Pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UU HT sudah diatur secara rigid pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang namun, dalam peraturan tersebut belum termuat pasal mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik, oleh karena itu diharapkan Pemerintah dapat melakukan pembaruan regulasi terkait lelang.
2. Perlindungan hukum yang didapatkan terhadap pemenang lelang baik dalam bentuk preventif maupun represif hanya seputar pada eksekusi riil seperti penyerahan, pengosongan, pembongkaran, pembagian, dan melakukan sesuatu. Regulasi yang ada belum mampu melindungi pemenang lelang apabila terjadi gugatan perlawanan/bantahan terhadap hasil lelang guna mendapatkan kepastian hukum sesegera mungkin agar objek lelang yang telah dibeli dapat dinikmati dan dikuasai secara yuridis dan secara fisik.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Arba, H.M., and Diman Ade Maulana. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya*. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Arba, M, and Diman Ade Mulada. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Creswell, Johny W. "Research Design," 2014.
- Hadjon, Filipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia (Suatu Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi). Peradaban*. 1st ed. Surabaya: Peradaban, 2007.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. 1st ed. Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta: Ind-Hill, 2005.
- Hutagalung, Arie. S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan*. Edited by Kesatu. Depok: BP-FHUI, 2002.

- Indonesia, Departemen Keuangan Republik. "Modul Pengetahuan Lelang: Penghapusan Barang Milik Negara. Jakarta: Pusdiklat Keuangan Umum Badan Pendidikan Dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan Republik Indonesia," 2007.
- Laksito, Nunung Eko, and Dkk. *Lelang: Teori Dan Praktik*. Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan), n.d.
- Mahkamah Agung. *Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007*. 2nd ed. Jakarta: Mahkamah Agung, 2008.
- Manan, Abdul. "Eksekusi Dan Lelang Dalam Hukum Acara Perdata." *Makalah Rakernas Mahkamah Agung*, 2011, 1–29. [https://pa-pangkajene.go.id/images/PDF\\_Files/Eksekusi-dan-lelang-dalam-hukum-acara-perdata.pdf](https://pa-pangkajene.go.id/images/PDF_Files/Eksekusi-dan-lelang-dalam-hukum-acara-perdata.pdf).
- Marzuki, Perter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Ilmu Hukum Dan Perundang-Undangan Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Muljadi, Kartini, and Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Ketiga. Jakarta: Kencana, 2008.
- Prayoga, Daffa Arya, Jadmiko Anom Husodo, Andina Elok, and Puri Maharani. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional." *Sovereignty: Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional* 2, no. 2 (2023): 188–200.
- Rachardiyanto, Tony. "Eksekusi Putusan Hakim Dalam Sengketa Perdata Di Pengadilan Negeri Semarang." *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum* 24, no. 2 (2023): 316–27. <https://doi.org/10.35315/dh.v24i2.9549>.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. 1st ed. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Retnaningsih, Sonyendah, Suherman, Yoni Agus Setyono, and Muhammad Rizqi Alfarizi Ramadhan. "Pertimbangan Hukum Dalam Perkara Bantahan (Derden Verzet) Atas Sengketa Tanah Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018." *Jurnal Yuridis* 11, no. 1 (2024): 78–97. <https://doi.org/10.35586/jjur.v11i1.7743>.
- S., Salim H. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. 1st ed. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Saputri, Dea Mahara. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK

TANGGUNGAN.” *PAMULANG LAW REVIEW* 2, no. 1 (2019).

Sarwohadi. “Penyelesaian Perkara Gugatan Pihak Ketiga/Derden Verzet.” *Https://Badilag.Mahkamahagung.Go.Id/*, 2017, 1–10.  
<https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/penyelesaian-perkara-gugatan-pihak-ketiga-oleh-h-sarwohadi-s-h-m-h-9-5>.

Setiono. *Rule Of Law*. Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004.

Sidabariba, Burhan. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*. 1st ed. Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2019.

Sijabat, Manggara. “Perlindungan Hukum Debitor Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Di Indonesia,” 2023.  
<https://repository.penerbitwidina.com/media/publications/563583-perlindungan-hukum-debitor-dalam-pelaksa-9b648ce6.pdf>.

Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Lelang Di Indonesia*. 1st ed. Jakarta: Kencana, 2023.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Kedua. Bandung: Alumni, 1999.

Subekti. *Hukun Acara Perdata*. Bandung: Binacipta, 1989.

Sudiarto. *Penghantar Hukum Lelang Indonesia*. 1st ed. Jakarta: Kencana, 2021.

Sugiyono. *Metode Penelitian Evaluasi (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan Kombinasi)*. Edited by Yuyun Yunarsih. Cetakan ke. Bandung: Alfabeta CV, 2018.

Supramono, Gatot. *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan, 1996.

Suyatno, H.R.M. Anton. *KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PROSES GUGATAN PENGADILAN*. 1st ed. Jakarta: Kencana, 2016.

Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

### **Jurnal/Artikel Ilmiah**

Almaida, Zennia, and Moch. Najib Imannullah. “Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Ton Nontunai.” *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952. 3, no. 1 (2018): hal 75.

Antonius, Kornelis, Ada Bediona, Muhamad Rafly, and Falah Herliansyah.

“Analisis Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M Hadjon Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hukuman Kebiri Terhadap Pelaku Kejahatan Seksual,” no. 2023 (2024): 1–19.

<https://doi.org/10.1111/dassollen.xxxxxxx>.

Astuti, Budi, and Muhammad Rusdi Daud. “Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online.” *Al-Qisth Law Review* 6, no. 2 (2023): 205.

<https://doi.org/10.24853/al-qisth.6.2.205-244>.

Benuf, Kornelius, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono. “Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia.”

*Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2019): 145–60.

<https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.

Carmelita, Elisabeth Carla, and Fitika Andraini. “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Obyek Lelang Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Semarang.”

*Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 11, no. 2 (2023): 212.

<https://doi.org/10.25157/justisi.v11i2.11390>.

Danil, and Asbullah Thamrin. “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.” *JOURNAL OF SOCIAL SCIENCE, HUMANITIS AND HUMANIORA ADPERTISI* 1, no. 2 (2021).

<https://jurnal.adpertisi.or.id/index.php/JSSHHA/article/view/229/161>.

Doly, Denico. “Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya.”

*Negara Hukum* 2, no. 1 (2011): 107.

Imanda, Nadia. “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.”

*Notaire* 3, no. 1 (2020): 151.

<https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.

Jayanti, Offi, and Agung Darmawan. “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan.” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 3 (2018): 457–72.

<https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11830>.

Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said. “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang.” *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4, no. 2 (2020): 95.

<https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>.

Julyano, Mario, Aditya Yuli Sulistyawan, Fakultas Hukum, and Universitas Diponegoro. “KONSTRUKSI PENALARAN POSITIVISME HUKUM” 01 (2019): 13–22.

Lavinia, Amelia Citra, and Agus Nurudin. “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dengan Perantara Balai Lelang Swasta.” *Notarius* 12, no. 1 (2019): 524–36.

- Manullang, E. Fernando M. "Misinterpretasi Ide Gustav Radbruch Mengenai Doktrin Filosofis Tentang Validitas Dalam Pembentukan Undang-Undang." *Undang: Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2022): 453–80. <https://doi.org/10.22437/ujh.5.2.453-480>.
- Maramis, Ivonne W.K. "Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Sebagai Upaya Menangguhkan Eksekusi." *Lex Administratum* 01, no. 5 (2017): 31–40.
- Moertiono, R Juli. "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum." *AFoSJ-LAS* 1, no. 3 (2021): 252–62. <http://j-las.lemkomindo.org/index.php/AFOSJ-LAS>.
- Muhammad Ardi Lestari, "Analisis Hukum Islam Tentang Lelang Dan Bookbuilding Dalam Lelang Dan Bookbuilding Dalam Penerbitan Sukuk (Surat Berharga Negara)" (UIN Walisongo Semarang, 2015).
- Nilamsari, Natalina. "Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian Kualitatif." *Wacana* 13, no. 2 (2014): 177–81.
- Nofriza, Nofriza. "Penerapan Cessie Dalam Penyelesaian Hutang Pada Perbankan Syariah." *Hukum Responsif* 13, no. 1 (2022): 142. <https://doi.org/10.33603/responsif.v13i1.6720>.
- Sup, Devid Frastiawan Amir. "Cessie Dalam Tinjauan Hukum Islam." *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Ekonomi Islam* 11, no. 1 (2019): 44–73. <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v11i1.995>.
- Syamsiah, Desi, and Reky Nurviana. "PERSPEKTIF HUKUM EKSEKUSI ATAS OBJEK DIBEBANI HAK TANGGUNGAN." *Jurnal Pendidikan Dasar Dan Sosial Humaniora* 1, no. 3 (2022): 563–68. <https://bajangjournal.com/index.php/JPDSH/article/1933/1378>.
- Tambunan, Christin Natalia, and Atik Winanti. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang (Studi Putusan No.3/Pdt.G/2018/PN.Lgs)." *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024): 821–29. <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/download/8528/5194/>.
- Tista, Adwin. "Al' Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013 ISSN 1979-4940." *Al' Adl* V (2013): 46–70.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Dewan Perwakilan Rakyat. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pub. L. No. 4 (1996).
- DPR; Presiden. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlick Wetboek)

(n.d.).

———. “UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 19 TAHUN 2000 TENTANG ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 19 TAHUN 1997 TENTANG PENAGIHAN PAJAK DENGAN SURAT PAKSA.”

Pemerintah Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. 5, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (n.d.).

Peraturan Menteri Keuangan RI. “Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.” *Djkn*, 2023.

### **Putusan Pengadilan**

Kendal, Pengadilan Negeri. Putusan Nomor 72/Pdt. Bth/2019/PN. Kdl (2019).

### **Internet/Website**

KBBI. “Pengertian Lelang,” n.d.

KPKNL Cirebon, “TINJAUAN PELAKSANAAN LELANG DARI PRESPEKTIF HUKUM SYARIAH,” [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id), n.d., [https://r.search.yahoo.com/\\_ylt=AwrxxVI21NnDQIAkLvLQwx.;\\_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1734758502/RO=10/RU=https%3A%2F%2Fwww.djkn.kemenkeu.go.id%2Fkpknl-cirebon%2Fbaca-artikel%2F14400%2FTinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html/RK=2/RS=QLFvK1GLgZYpMWk9Z33vJTr33vA-](https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrxxVI21NnDQIAkLvLQwx.;_ylu=Y29sbwNzZzMEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1734758502/RO=10/RU=https%3A%2F%2Fwww.djkn.kemenkeu.go.id%2Fkpknl-cirebon%2Fbaca-artikel%2F14400%2FTinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html/RK=2/RS=QLFvK1GLgZYpMWk9Z33vJTr33vA-).

