

**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI LELANG TERHADAP
PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Magister (S2) Kenotariatan**

Oleh:

Sulastri

NIM : 21302200205

Program Studi : Kenotariatan

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

**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI LELANG TERHADAP
PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

TESIS

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



Oleh:

Sulastri

NIM : 21302200205

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI LELANG TERHADAP
PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Sulastri

NIM : 21302200205
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing I
Tanggal,



Dr. Soegianto, S.H., M.Kn.

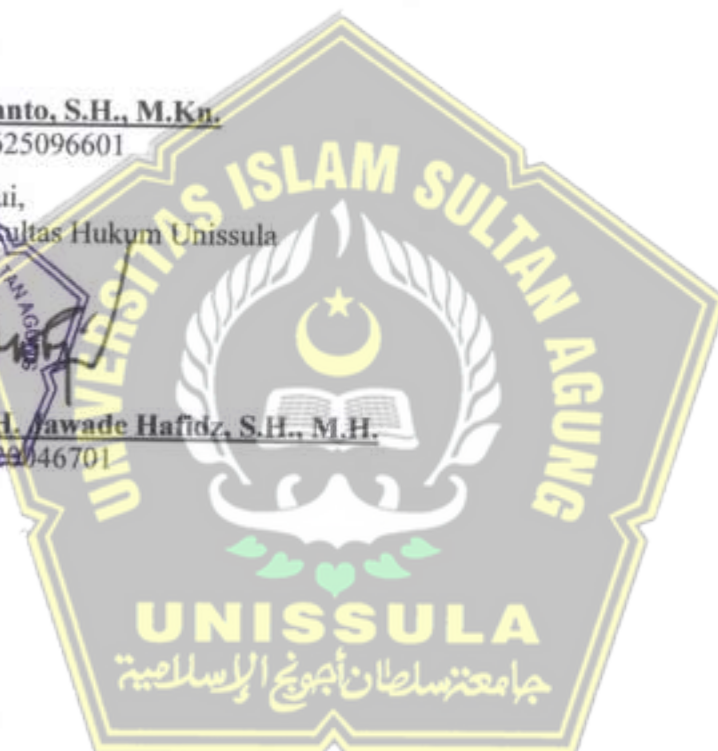
NIDK : 0625096601

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Unissula



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

NIDN: 0639046701



**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI LELANG TERHADAP
PENGOSONGAN OBJEK LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Sulastri

NIM : 21302200205

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 29 Agustus 2025
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,


Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

Anggota


Dr. Soegianto, S.H., M.Kn.
NIDK : 0625096601

Anggota


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN : 0615087903

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA




Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sulastri
NIM : 21303200201
Program Studi : Magister Komunikasi
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengesahan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari penjiplakan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain memang sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Aphla dikemudian hari tidak akan dipublikasikan dalam tesis ini terdapat dan ciri plagiat lain bentuk bentuk lainnya lain yang dianggap melanggar peraturan maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 15 Agustus 2023

UNISSULA

UNISSULA

جامعة سلطان أبوبنح الإسلامية

Sulastri

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sulastri
NIM : 21302200205
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

"Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengrusakan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan"

dan menyetujuinya menjadi Hak milik Universitas Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, diilustrasikan, dikelompokkan dalam pangkalan data dan di publikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademik selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sadar dan sukarela. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk hukuman yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Surabaya, 15 Agustus 2023

Yang menyetujui

UNISSULA
جامعة سلطان ابي جعفر الإسلامية

Sulastri

21302200205

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Puji syukur kehadiran Allah S.W.T atas segala limpahan rahmat, hidayah, karunia, dan pengetahuan-Nya, alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Baginda Nabi Muhammad S.A.W sebagai junjungan dan suri tauladan umat.

Penulis menyadari bahwa tesis yang berjudul: “*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Konkuren Dalam Kepailitan Berbasis Nilai Keadilan*” masih belum sempurna, sehingga penulis membutuhkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak untuk penyempurnaan tesis ini.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis mengucapkan banyak terima dan juga penghargaan tertinggi kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus Ketua Penguji Tesis.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan I dan Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus Anggota Penguji tesis;
5. Dr. Achmad Artifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Dr. Soegianto, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing dan sekaligus anggota penguji
7. Kedua orang tua penulis yang senantiasa mendo'akan dan memberikan semangat kepada penulis;
8. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuannya selama ini;
9. Rekan-rekan mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membantu hingga terselesaikannya tesis ini;

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



ABSTRAK

Pelaksanaan penguasaan objek lelang dari benda jaminan Hak Tanggungan oleh pemenang lelang kerap terjadi masalah, salah satunya ialah tindakan debitur atau pihak ketiga yang enggan meninggalkan dan mengosongkan objek lelang. Hal ini jelas tidak memberikan kepastian hukum bagi jaminan perlindungan hak pemenang lelang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menjelaskan terkait prosedur pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini dan untuk menganalisis dan menjelaskan terkait kendala dan solusi dalam persoalan pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini. Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Berdasarkan hasil penelitian yang dikaukan, dapat diketahui bahwa prosedur perlindungan hak pemenang lelang saat ini memiliki kendala berupa jaminan perlindungan hak bagi pemenang lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) belum diatur dengan khusus. Lelang hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum, seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor:93/PMK.06/2010. Banyak debitur enggan menyerahkan objek jaminan HT untuk dilelang, sehingga terjadi kendala dalam proses pengosongan objek lelang setelah dilelang. Banyak debitur dan pihak ketiga yang melakukan gugatan terhadap jaminan HT yang telah dimenangkan lelangnya sehingga dapat mebatalkan hasil risalah lelang. Intervensi pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh pelaksanaan lelang dapat menghambat proses. Solusi yang dilakukan ialah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) perlu secara khusus mengatur mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) perlu mengatur mengenai kewajiban penjual lelang untuk memberikan informasi yang jelas mengenai status *clear and clean* dari objek yang dilelangkannya. Ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor:93/PMK.06/2010 perlu diatur bahwa pemenang lelang dapat membatalkan jual beli lelang ketika terjadi sengketa terhadap objek lelang yang diakibatkan oleh penjual lelang dan pihak ketiga. Ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) perlu ditegaskan bahwa objek lelang yang telah dibeli wajib dikosongkan oleh seluruh pihak yang tidak memiliki hak atas objek lelang secara jelas, jika terjadi perbuatan debitur atau pihak ketiga yang tidak melakukan pengosongan terhadap objek lelang yang telah dibeli, maka dapat dikenakan pidana akibat menghalang-halangi proses hukum dengan didasarkan pada risalah lelang dan penetapan pengadilan.

Kata Kunci: *Hukum, Lelang, Perlindungan, Eksekusi*

ABSTRACT

The implementation of control over auction objects from collateralized Mortgage Rights by auction winners often encounters problems, one of which is the debtor's or third party's reluctance to leave and vacate the auction object. This clearly does not provide legal certainty for the guarantee of protection of the auction winner's rights. This study aims to analyze and explain the procedures for implementing legal protection for auction buyers regarding the vacate of auction objects for execution of Mortgage Rights, and to analyze and explain the obstacles and solutions to the problem of implementing legal protection for auction buyers regarding the vacate of auction objects for execution of Mortgage Rights. In accordance with the title and problems to be discussed in this study and to provide useful results, this study was conducted using normative legal research (normative legal research method). Based on the results of the research, it can be seen that the current procedure for protecting auction winners' rights faces obstacles in the form of guarantees for rights protection for auction winners in the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 122 of 2023 (Pmk 122/2023) which has not been specifically regulated. The auction can only be canceled by the Seller's request or a provisional decision or decision from a general judicial institution, as regulated in the Minister of Finance Regulation (PMK) Number: 93/PMK.06/2010. Many debtors are reluctant to hand over the HT collateral object for auction, resulting in obstacles in the process of clearing the auction object after the auction. Many debtors and third parties file lawsuits against the HT collateral that has been won by the auction so that it can cancel the results of the auction minutes. Intervention by third parties who feel disadvantaged by the implementation of the auction can hinder the process. The solution is that the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 122 of 2023 (Pmk 122/2023) needs to specifically regulate legal protection for auction winners. The provisions in the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 122 of 2023 (Pmk 122/2023) need to regulate the obligation of auction sellers to provide clear information regarding the clear and clean status of the objects being auctioned. The provisions in the Regulation of the Minister of Finance (PMK) Number: 93/PMK.06/2010 need to be regulated that the auction winner can cancel the auction sale and purchase if a dispute arises regarding the auction object caused by the auction seller and a third party. The provisions in the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 122 of 2023 (PMK 122/2023) need to be emphasized that the auction object that has been purchased must be vacated by all parties who do not have clear rights to the auction object. If there is an act of the debtor or third party who does not vacate the auction object that has been purchased, then they can be subject to criminal penalties for obstructing the legal process based on the auction minutes and court decisions.

Keywords: (Law, Auction, Protection, Execution)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
DAFTAR ISI.....	ii

ABSTRAK	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Kerangka Pemikiran.....	13
F. Kerangka Teoretis	35
G. Metode Penelitian	38
H. Sistematika Penulisan	44
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	46
A. Tinjauan Tentang Debitor Dan Kreditor	46
B. Tinjauan Tentang Cidera janji Debitor Dalam Perjanjian.....	51
C. Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Tanggungan	55
D. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum.....	61
E. Tinjauan Tentang Pancasila Sebagai Sumber Hukum.....	65
F. Keadilan Islam	70
G. Tinjauan Tentang Itikad Baik	72
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	79
A. Prosedur Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Saat Ini	79
B. Prosedur Pengosongan Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dimenagkan Lelangnya Saat Ini	104

C.	Kendala Dan Solusi Dalam Persoalan Pelaksanaan Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Saat Ini	116
BAB IV PENUTUP.....		129
A.	Kesimpulan	129
B.	Saran.....	130
C.	Contoh Risalah Lelang.....	132
DAFTAR PUSTAKA		140



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan masyarakat secara luas tidak dapat terlepas dari adanya kegiatan pemenuhan kebutuhan ekonomi.¹ Pemenuhan kebutuhan ekonomi dibutuhkan oleh setiap insan dalam keberlangsungan masyarakat untuk menjamin kualitas kebutuhan manusia. Setiap manusia tidak dapat melepaskan keterbutuhannya terhadap produk pangan, tempat tinggal, serta kebutuhan terhadap produk-produk tersier dalam menjamin kelayakan hidup di masyarakat. Keadaan demikian menjadi semakin meingkat dengan semakin tingginya keterbutuhan masyarakat tidak hanya pada pemenuhan kebutuhan hidup secara mendasar, namun juga dengan adanya sifat konsumtif terkait kebutuhan-kebutuhan tersier yang dianggap menjadi kebutuhan primer karena adanya gaya hidup sosial. Sebagai contoh adalah kebutuhan manusia terhadap piranti teknologi yang semakin menunjang perubahan-perubahan manusia di berbagai sendi kehidupan. Kemudian kebutuhan manusia akan kendaraan transportasi yang menjadi garda pendukung penting pada kegiatan mobilitas manusia dewasa ini. Piranti teknologi sebagai instrumen penunjang interaksi dan informasi serta sarana transportasi sebagai pendukung laju mobilitas manusia, menjadi kebutuhan yang dianggap penting dalam bingkai upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia pada babak baru kehidupan disrupsi yang hadir sebagai tanda globalisasi ekonomi saat ini.²

¹Wahyu Pangestu, Wahyu Prawesthi, Dan Siti Marwiyah, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Obyek Hak Tanggungan Yang Di Lelang”, *Jurnal Hukum Ius Publicum*, Vol. 5 No. 2, 2024, Hal. 60-62. <File:///C:/Users/Asus/Downloads/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Atas-Obyek-Hak-Tanggungan-Yang-Di-Lelang.Pdf>.

²Visca Evrita Laempu, Evelin J. R. Kawung, dan Femmy C. M. Tasik, “Integrasi Sosial Dalam Aktivitas Pemenuhan Kebutuhan Ekonomi Penduduk Transmigrasi Dan Penduduk Asli Di Desa Korobonde Kecamatan Lembo, Kabupaten Morowali Utara”, *Jurnal Holistik*, Vol. 13, No. 3, 2020, hal. 5-6. file:///C:/Users/ASUS/Downloads/jm_holistik,+Visca+Laempu+Jurnal.pdf.

Degradasi kebutuhan dasar manusia yang semakin berkembang secara kontemporer ini mengisyaratkan juga bahwasannya kebutuhan pembiayaan hidup setiap anggota masyarakat tidak dapat lagi dikatakan sama dengan kehidupan masyarakat sebelum lahirnya era globalisasi saat ini. Berdasarkan survei yang diadakan oleh Asosiasi Penyelenggara Jasa Internet Indonesia (APJII) mengenai penetrasi internet di Indonesia 2024, biaya langganan internet di rumah, tertinggi adalah pengeluaran Rp 100 ribu hingga Rp 300 ribu per bulan. Jumlahnya mencapai 67,4% atau naik dari tahun 2023 sebesar 66,3%. Sementara itu pengeluaran Rp 300 ribu hingga Rp 500 ribu sebesar 22,5%. Angka tersebut turun dari tahun 2023 yang mencapai 26,2%. Tercatat 7,8% masyarakat yang mengeluarkan uang kurang dari Rp 100 ribu untuk internet di rumah. Selain itu, untuk lebih dari Rp 500 ribu 1,1%. Survei juga mencatat harga untuk *mobile internet* dalam satu bulan. Terbanyak adalah Rp 50 ribu hingga Rp 100 ribu yang mencapai 45%. Sementara itu sebanyak 35,3% responden mencapai Rp 10 ribu hingga Rp 50 ribu. Kategori Rp 100 ribu-Rp 250 ribu sebesar 16,4% dan lebih dari 250 ribu 1,6%. Persentase pengeluaran terendah adalah kurang dari Rp 10 ribu. Selama sebulan hanya ada 1,2% yang menggunakan biaya internet tersebut.³ Degradasi kebutuhan masyarakat yang tidak hanya berfokus pada pemenuhan kebutuhan pangan, sandang, dan papan secara tradisional, membuat tingginya biaya hidup masyarakat saat ini. Biaya

³CNBC Indonesia, "Internet Murah vs Berkualitas, Buat RI Mending Mana?", <https://www.cnbcindonesia.com/research/20240305135247-128-519797/internet-murah-vs-berkualitas-buat-ri-mending-mana>, 18 Desember 2024, 22.18WIB.

pengeluaran bukan makanan di Provinsi Jawa Tengah pada tahun 2023 menurut Badan Pusat Statistika mencapai 608.378 Rupiah setiap bulan.⁴ Tingginya biaya hidup masyarakat menjadi pemantik tingginya kebutuhan masyarakat juga terhadap pinjaman utang, kebutuhan utang masyarakat sebagai salah satu cara dalam pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat menjadi alasan bahwa kedudukan lembaga pemberi pinjaman utang menjadi penting. Kegiatan dalam pinjam meminjam utang oleh pihak pemberi utang terhadap masyarakat sebagai pengaju pinjaman utang sering kali disebut sebagai kegiatan kredit.⁵ Kegiatan kredit atau kegiatan pemberian jaminan utang kerap dilakukan dengan adanya objek benda jaminan, sebagai jaminan adanya pemenuhan kewajiban pelunasan utang yang diberikan kreditur kepada debitur. Salah satu model perjanjian utang dengan benda jaminan ialah perjanjian utang dengan jaminan Hak Tanggungan dengan objek jaminan berupa benda tidak bergerak atau tanah, hal itu disebabkan oleh sifat tanah yang mudah dijual, memiliki nilai atau harga tinggi dan terus meningkat, mempunyai bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak Tanggungan yang dapat memberikan hak istimewa kepada kreditor. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang

⁴Badan Pusat Statistika Provinsi Jawa Tengah, “Rata-rata Pengeluaran per Kapita per Bulan Makanan dan Bukan Makanan (Rupiah), 2021-2023”, <https://jateng.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTQzZlI=/rata-rata-pengeluaran-per-kapita-per-bulan-makanan-dan-bukan-makanan.html>, 18 Desember 2024, 22.18WIB.

⁵Christin Natalia Tambunan dan 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*, Vol. 5, No. 1, 2024, hal. 822. <file:///C:/Users/ASUS/Downloads/8528-Article%20Text-43873-1-10-20240105.pdf>.

Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

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

Adapun objek jaminan Hak Tanggungan menurut Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu:

1. Hak Milik Atas Tanah;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan; dan
5. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Proses kredit atau kegiatan pinjaman utang dalam kenyataannya kerap mengalami kendala dalam hal pelunasannya. Hal ini

dikarenakan adanya persoalan ketidakmampuan debitur dalam melunasi utang yang telah disepakati bersama kreditur jumlahnya dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan. Terhadap persoalan ini, kreditur kerap menggunakan mekanisme eksekusi *viat parate*. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menjelaskan bahwa:

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.

Eksekusi benda jaminan HT secara *parate* eksekusi ketika terjadi gagal bayar oleh debitur juga diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Parate eksekusi ialah penjualan objek benda jaminan HT melalui mekanisme pelelangan, sebagaimana dimaksud dalam penjelasan bagian butir ke-4 paragraf kedua Undang-Undang

Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyebutkan bahwa:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Pasca Lelang terkait objek benda jaminan HT yang ditandai dengan telah dibelinya objek jaminan HT yang berikutnya diikuti dengan dibersihkan objek benda jaminan HT yang telah dibeli oleh pemenang lelang dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian sebagaimana dimaksudkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Ketentuan ini kemudian diikuti dengan proses pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan yang dilakukan demi ketertiban administrasi sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang kemudian menyatakan bahwa Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum

dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Setelah dilakukan eksekusi lelang, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menerima pembayaran dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Hasil dari pelelangan apabila lebih besar dari piutang nilai tanggungan, maka sisa dari pelunasan dari jaminan menjadi hak pemberi hak tanggungan. Setelah dilakukan eksekusi lelang hak tanggungan, selanjutnya pemenang lelang diberikan akta kutipan risalah lelang yang dijadikan sebagai akta autentik atas peralihan kepemilikan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru. Risalah lelang adalah berita acara lelang yang menjadi dasar autentifikasi penjualan lelang, yang memuat segala peristiwa yang terjadi selama proses lelang. Dengan risalah lelang, pemenang lelang dapat melakukan pendaftaran hak atas tanahnya kepada Badan Pertanahan Nasional untuk balik nama. Guna meminimalisir hambatan proses lelang, eksekusi lelang telah diatur lengkap dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tidak selalu berjalan lancar, masih banyak hambatan dimulai dari proses pra lelang hingga pasca lelang.

Proses peralihan hak milik benda jaminan HT kepada pemenang lelang dalam kenyataannya kerap menemui persoalan secara sosiologis di lapangan. Salah satu hambatan yang terjadi berupa

debitur yang enggan menyerahkan secara sukarela objek yang telah dilelang secara sah berdasarkan ketentuan yang berlaku. Debitur melakukan hal demikian karena merasa tidak puas atau merasa dirugikan dengan hasil lelang tersebut.⁶ Perbuatan debitur tersebut menyebabkan pemenang lelang tidak dapat langsung menguasai objeknya. Selain itu, pemenang lelang juga dirugikan atas waktu, biaya dan tenaga karena harus mengurus ke pengadilan setempat untuk eksekusi pengosongan terhadap objek yang telah dibelinya. Sebagai contoh debitur yang enggan mengosongkan objek lelang secara sukarela, padahal objek telah dilelang dengan memperhatikan kaidah/aturan yang berlaku dapat ditemukan pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga. Putusan tersebut menjelaskan bahwa I Wayan Adriana yang membeli barang lelang di pelelangan umum secara sah berdasarkan kaidah yang berlaku dan telah mendapat risalah lelang Nomor 202/66/2020. Dengan risalah tersebut maka objek lelang telah menjadi miliknya, namun justru pemenang lelang melakukan gugatan pengosongan ke Pengadilan lantaran tidak dapat menguasai tanahnya secara fisik. Debitur enggan mengosongkan objek tersebut dan justru melakukan upaya luar biasa.⁷ Kasus berikutnya ialah kasus yang terjadi dalam perkara Putusan Nomor: 5874/Pdt.G/2022/PA.CLP. yang terjadi di Cilacap. Pada mulanya

⁶Salsabila Fathimah Azzahra dan Siti Malikhatun Badriyah, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan”, *Lex Renaissance*, No. 1, Vol. 8, 2023, hal. 170. [file:///C:/Users/ASUS/Downloads/28375-Article%20Text-94487-103905-10-20231220%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/ASUS/Downloads/28375-Article%20Text-94487-103905-10-20231220%20(1).pdf).

⁷Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/pengadilan/profil/pengadilan/pn-negara.html>, 19 Desember 2024.

pelawan telah melakukan perjanjian akad *murabahah* pada Nomor : 769/MRBH/X/2017 dengan PT.BPR SYARIAH Gunung Slamet dengan total pembiayaan senilai Rp.650.000.000. Pelawan sebagai nasabah telah menerima pembiayaan akad *murabahah* dengan 2 jaminan hak tanggungan yaitu, sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 333 dengan tanah seluas 435 m2 yang terletak di desa Kuripan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak Penggugat dengan batas batas sebelah utara yaitu Tuginem, Sebelah Selatan: Yatim, Sebelah Timur yaitu Jalan Karangandri Lebeng, Sebelah Selatan: Tersier. dan Sertifikat Hak Milik nomor: 130 dengan tanah seluas 1.118 m2 yang terletak di kuripan kidul kecamatan kesugihan kabupaten Cilacap. Kemudian awal dalam melakukan pembayaran angsuran oleh pihak pelawan.⁸ Pelawan adalah debitur yang lancar dalam pembayaran kreditnya, akan tetapi dikarenakan pandemik Covid 19 yang berimbas pada usaha Pelawan, Pelawan menjadi kesulitan untuk membayar angsuran kredit tersebut.yang kemudian pelawan mengalami kemacetan untuk membayar angsuran. Akan tetapi Pelawan juga memiliki itikad baik yaitu untuk melunasi angsuran tersebut. namun memang membutuhkan waktu karena dalam keadaan covid 19 tersebut menjadikan kendala dan merupakan musibah yang tidak diketahui oleh siapapun. Pada putusan tersebut tercantum bahwa pelawan sudah memiliki itikad baik yaitu untuk melunasi hutangnya ke pada Bank

⁸Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/pengadilan/profil/pengadilan/pa-cilacap.html>, 7 Januari 2025.

BPR Syariah. Namun karena salah satu jaminannya sudah di lelang dan sudah dibeli oleh orang yang sudah ditunjuk sebagai pembeli lelang sehingga Bank BPR Syariah menolak untuk dilunasi.⁹ Dalam hal ini pelawan juga merasa dirugikan karena aset yang seharusnya masih menjadi miliknya ternyata sudah berpindah tangan menjadi milik orang lain. Bank BPR Syariah mengeluarkan surat yang berisikan tentang pelunasan tanggungan oleh pihak pelawan, karena jaminan yang sudah terjual oleh Bank BPR Syariah. Pelawan sudah tidak memiliki tanggungan terhadap bank BPR Syariah. Namun, pelawan merasa tidak adil dan juga merasa memiliki kerugian dalam pelelangan tersebut yaitu berupa kerugian materiil sebesar Rp.650.000.000. Sehingga menuntut pihak terlawan ke pengadilan agama cilacap. Kemudian menurut terlawan, pelawan sudah melakukan cidra janji atau wanprestasi karena tidak melanjutkan pembayaran walaupun belum jatuh tempo. sehingga menurut terlawan sudah benar bahwa bank BPR Syariah menjual hak tanggungannya melalui kantor lelang yang sudah di beli oleh terlawan. peneksekusi lelang dengan Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021 tanggal 02 Maret 2021.¹⁰

Setelah terjualnya hak tanggungan tanah yang dibeli oleh pihak terlawan maka secara otomatis pihak pelawan sudah melunasi semua tanggungan yang dimiliki oleh Bank BPR Syariah. kemudian Bank BPR Syariah mengeluarkan Surat Keterangan Nomor :

⁹*Loc, cit.*

¹⁰*Loc, cit.*

0123/XII/BSGS/III/2021 tertanggal 16 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet menyatakan bahwa pembiayaan (kredit) sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) atas nama penggugat telah lunas, sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 dengan tanah seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap seharusnya dikembalikan kepada Pelawan. Karena pelawan masih bisa untuk membayarkan pelunasan utangnya kepada pihak bank BPR Syaria pelawan menginginkan tanahnya kembali dan juga pihak pelawan merasa dirugikan dalam pelelangan tersebut yaitu berupa kerugian materiil sebesar Rp.650.000.000. dan pelawan juga menyebutkan unsur unsur perbuatan melawan hukum yaitu:¹¹

1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
3. Adanya kerugian bagi korban; dan
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Ketika objek yang dijaminkan oleh debitur tersebut telah dilelang dan mendapat pemenang lelang yang beritikad baik dengan mengikuti syarat, kaidah dan ketentuan lelang sebagaimana telah diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka pemenang lelang harus diberi perlindungan hukum untuk memperoleh haknya sebagai pemenang lelang yang beritikad baik.

¹¹*Loc, cit.*

Berdasarkan berbagai narasi penjelasan yang ada, penulis memandang perlu kiranya dilakukan pembahasan lebih dalam terkait dengan “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini?
2. Bagaimana kendala dan solusi dalam persoalan pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan menjelaskan terkait prosedur pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini.
2. Untuk menganalisis dan menjelaskan terkait kendala dan solusi dalam persoalan pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis
 - a. Penelitian tesis ini diharapkan mampu memberikan pembaharuan pemikiran dalam kajian hukum lelang serta

hukum terkait eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan secara umum.

- b. Penelitian tesis ini diharapkan mampu memberikan pembaharuan pemikiran dalam kajian perihal perlindungan hukum bagi pembeli lelang dalam persoalan pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan ketika terjadi eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan.

2. Secara Praktis

- a. Penelitian tesisi ini diharapkan mampu menjadi masukan dalam pembaharuan hukum eksekusi lelang dengan objek jaminan Hak Tanggungan.
- b. Penelitian tesisi ini diharapkan mampu menjadi masukan bagi pemerintah untuk secara jelas lagi dan berkepastian hukum mengatur perihal perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang kemudian menyatakan bahwa Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Setelah dilakukan eksekusi lelang, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menerima

pembayaran dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Hasil dari pelelangan apabila lebih besar dari piutang nilai tanggungan, maka sisa dari pelunasan dari jaminan menjadi hak pemberi hak tanggungan. Setelah dilakukan eksekusi lelang hak tanggungan, selanjutnya pemenang lelang diberikan akta kutipan risalah lelang yang dijadikan sebagai akta autentik atas peralihan kepemilikan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru. Risalah lelang adalah berita acara lelang yang menjadi dasar autentifikasi penjualan lelang, yang memuat segala peristiwa yang terjadi selama proses lelang. Dengan risalah lelang, pemenang lelang dapat melakukan pendaftaran hak atas tanahnya kepada Badan Pertanahan Nasional untuk balik nama. Dimensi *das sollen* memperlihatkan bahwasannya ketika debitur gagal bayar terhadap piutangnya dengan kreditur, maka dalam jaminan HT, objek jaminan HT dapat dilelang dan dapat diubah status kepemilikannya kepada pemenang lelang.

Proses peralihan hak milik benda jaminan HT kepada pemenang lelang dalam kenyataannya kerap menemui persoalan secara sosiologis di lapangan. Salah satu hambatan yang terjadi berupa debitur yang enggan menyerahkan secara sukarela objek yang telah dilelang secara sah berdasarkan ketentuan yang berlaku. Debitur melakukan hal demikian karena merasa tidak puas atau merasa dirugikan dengan hasil lelang tersebut. Perbuatan debitur tersebut menyebabkan pemenang lelang tidak dapat langsung menguasai objeknya. Selain itu, pemenang lelang juga dirugikan atas waktu,

biaya dan tenaga karena harus mengurus ke pengadilan setempat untuk eksekusi pengosongan terhadap objek yang telah dibelinya. Dalam dimensi *das sein* ini menunjukkan bahwasannya perbuatan debitur yang tidak melepaskan jaminan HT yang telah dijaminkannya kepada debitur ketika terjadi eksekusi oleh pihak pemenang lelang karena adanya *parate* eksekusi kridatur akibat debitur gagal bangun telah jauh menyimpang dari amanat Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Guna memperjelas kajian dalam tesis ini, maka digunakan kerangka konseptual sebagai validasi fokus kajian, kerangka konseptual tersebut menjelaskan setiap variabel judul secara ilmiah sehingga dapat dipastikan bahwasannya kajian dalam tesis ini secara ilmiah dapat dikaji lebih jelas. Adapun kerangka konseptual dalam tesis ini menjelaskan variabel berupa:

1. Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹² Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada

¹²Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke-V, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 75-76.

masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹³ Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.¹⁴

2. Eksekusi

a. Jenis-Jenis Dan Sifat Lelang

Lelang sebagai penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat tentunya harus dijalankan dengan sebaik-baiknya dalam menjaga kepastian hukum. Berdasarkan sifat lelang dapat ditinjau dari dua sudut, yaitu:¹⁵

- 1) dari sudut sebab barang itu dijual, dan

¹³Satjipto Rahardjo, *loc. cit.*

¹⁴Satjipto Rahardjo, *loc. cit.*

¹⁵Soegianto, 2016, *Hukum Lelang Di Indonesia*, Terra Media, D. I. Yogyakarta, hal.

- 2) dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Hal yang paling banyak diatur adalah lelang dari sudut sebab barang itu dijual dibedakan adalah lelang eksekusi, dan non eksekusi.

Dalam hal ini terdapat dua jenis lelang yang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur secara tegas. Jenis lelang tersebut adalah bentuk lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.¹⁶

- 1) Lelang eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai Lelang

¹⁶*Ibid*, hal. 13.

Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Acara Hukum Pidana(KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai. Kedudukan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.¹⁷

Lelang Eksekusi juga diartikan sebagai penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi suatu putusan Pengadilan Negeri yang menyangkut bidang pidana atau Perdata, dan putusan dari Kantor Pelayanan Pajak dalam masalah perpajakan. Dalam hal ini Penjualan lelang biasanya dilakukan atas barang-barang milik tergugat atau Debitur atau Penanggung Hutang atau Wajib Pajak yang sebelumnya telah disita eksekusi, akan tetapi juga karena perintah peraturan. Peraturan perundang-undangan seperti Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 29 Undang-Undang Jaminan

¹⁷ *Loc, cit.*

Fidusia, Pasal 59 Undang-Undang Kepailitan. Singkatnya lelang eksekusi adalah lelang yang dilakukan dalam rangka melaksanakan putusan atau penetapan Pengadilan atau yang dipersamakan dengan putusan atau penetapan Pengadilan atau atas perintah peraturan perundang-undangan.¹⁸

Diantara penjabaran dari bentuk lelang eksekusi yang dimaksud di atas sebagai berikut:¹⁹

a) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang eksekusi PUPN adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada PUPN/BUPLN dalam rangka proses penyelesaian pengumuman piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan Undang Undang Nomor 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Penanganan Piutang Negara.

b) Lelang Eksekusi Pengadilan,

Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk

¹⁸ *Loc, cit.*

¹⁹ *Ibid*, hal. 14.

melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan parti, khususnya pemegang hak tanggungan telah diminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan Lelang eksekusi pengadilan untuk melaksanakan Pasal 200 HIR dan Pasal 215 Rhg. Lelang dalam rangka penyelesaian kredit macet bank swasta, yang penyelesaiannya melalui pengadilan berdasarkan gugat perdata, Nau berdasarkan fiat eksekusi. Dalam ketentuan lain terkait lelang eksekusi Terdapat beberapa jenis lelang eksekusi sebagai berikut:²⁰

- (1) Lelang Eksekusi Pengadilan;
- (2) Lelang Eksekusi Pajak;
- (3) Lelang Eksekusi Harta Pailit;
- (4) Lelang Eksekusi Berdasarkan Pel & UUHT;
- (5) Lelang Eksekusi PUPN;
- (6) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
- (7) Lelang Eksekusi Gadai;
- (8) Lelang Eksekusi Benda sitaan

Berdasarkan Pal 18 ayat (2) UU No. 31

²⁰ *Loc, cit.*

Tahun 1999 jo UU No 20 Tahun 2001

Ttg Tindak Pidana Korupsi;

(9) Lelang Eksekusi Barang dikuasai/tidak dikuasai Negara;

(10) Lelang Eksekusi Barang Sitaan berdasarkan Pasal 13 KUHAP;

(11) Lelang Eksekusi Barang Rampasan;

(12) Lelang Eksekusi Barang Temuan.

2) Lelang Non Eksekusi

Lelang non Eksekusi adalah lelang barang milik atau dikuasai negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindah tangankan atau lelang sukarela atas barang milik swasta. Lelang ini dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi atau tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang.²¹

a) Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara atau barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara

²¹*Ibid*, hal. 15.

lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama. Hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK 06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.²²

- b) Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, keompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk RUMN/D berbentuk persero. Hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1 angka Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.²³

Berdasarkan jenis lelang di atas, terdapat perbedaan yang mencolok antara lelang eksekusi dan lelang non eksekun Diantan perbedaan tersebut adalah terdapat faktor sebuah putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang

²² *Loc, cit.*

²³ *Loc, cit.*

dilakukan dalam pelaksanaan lelang Perintah dari penga-dilan inilah yang menjadikan lelang dalam bentuk eksekusi memiliki perbedaan dengan lelang nos eksekusi. Lelang eksekusi tentunya memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat watuk dijalankan dibandingkan dengan lelang non eksekusi karena lelang eksekusi di dasarkan pada faktor keputusan yang mengikat bagi para pihak.²⁴

Selain itu dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang dibedakan menjadi:²⁵

- a. Lelang yang sifatnya wajib. Lelang disini dapat diartikan yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai / memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Contohnya Barang-barang inventaris milik Instansi Pemerintah, apabila sudah dihapuskan maka barang-barang tersebut harus dijual secara lelang melalui Kantor Lelang, termasuk lelang atas putusan penetapan lembaga peradilan yang dalam amar

²⁴ *Loc, cit.*

²⁵ *Ibid*, hal. 16.

putusannya mewajibkan adanya penjualan secara Lelang.

- b. Lelang yang sifatnya sukarela. Lelang yang dilaksanakan atas permintaan masyarakat atau pengusaha yang secara sukarela menginginkan barangnya dilelang.

Disamping itu pengklasifikasian lelang juga dapat dilihat dari cara penawarannya, jenis barang yang dilelang, dan Lelang karena eksekusi maupun bukan eksekusi, dijabarkan sebagai berikut.²⁶

- a. Penggolongan lelang dari cara penawarannya. Penggolongan lelang dari cara ini merupakan penggolongan lelang berdasarkan cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang. Cara penawaran ini dapat dilakukan dengan cara lisan dan tertulis. Penggolongan penawaran ini cukup dengan mengucapkan atau menyatakan dengan tutur kata di depan peserta lelang.
- b. Penggolongan lelang dari aspek objek. Penggolongan jenis objek yang akan dilelang dapat dibagi dua yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak.

²⁶*Ibid*, hal. 17.

c. Penggolongan lelang dari aspek eksekusi.

Pelelangan dari aspek eksekusi merupakan pelelangan yang merupakan tindak lanjut dari putusan pengadilan. Penggolongan lelang dari aspek eksekusi dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu lelang non eksekusi dan lelang eksekusi. Pelelangan non eksekusi merupakan pelelangan yang tanpa adanya putusan hakim, sedangkan pelelangan eksekusi adalah pelelangan yang berdasarkan pada putusan hakim. Eksekusi dapat dibedakan menjadi 2 (dua) antara lain:²⁷

- 1) Eksekusi dalam perkara pidana, yaitu pelaksanaan putusan hakim yang dilakukan oleh Jaksa;
- 2) Eksekusi dalam perkara perdata, yaitu pelaksanaan putusan yang dilakukan oleh juru sita.

Terkait jenis lelang di atas, pelaksanaannya bisa dilakukan melalui bentuk lelang internet. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan

²⁷ *Loc, cit.*

Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet pasal 2 ayat 1 dan 2 sebagai berikut:²⁸

a. Lelang Melalui Internet dapat digunakan untuk:

- 1) Lelang eksekusi;
- 2) Lelang noneksekusi wajib; dan
- 3) Lelang noneksekusi sukarela.

b. Pelaksanaan lelang selagaimana dimaksud hanya dapat dilakukan terhadap barang yang berada di dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II, sesuai dengan kewenangan masing masing

b. Mekanisme Umum Lelang

Pelaksanaan lelang tentunya dilakukan dengan mendasar kan pada sebuah prosedur yang jelas. Oleh karena itu secara umum tentunya lelang memiliki mekanisme atau prosedur yang jelas pula. Hal tersebut diharapkan melalui mekanisme akan terjamin adanya akuntabilitas, kepastian dan daya dukung dalam pelaksanaan lelang nantinya. Secara umum prosedur jual beli lelang meliputi kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan purna lelang yang meliputi sebagai berikut:²⁹

²⁸*Ibid*, hal. 18.

²⁹*Ibid*, hal. 18.

1) Persiapan Lelang, terdapat beberapa hal yang harus dilakukan yaitu:

- a) Permohonan Lelang, diajukan secara tertulis kepada Kepala KPKNL;
- b) Waktu dan Tempat Lelang;
- c) Pelaksanaan Lelang di Luar Hari dan Jam Kerja;
- d) Lelang di Luar Wilayah Kerja KPKNL;
- e) Syarat-syarat umum pada prinsipnya dalam setiap pelaksanaan Lelang;
- f) Permintaan Surat Keterangan Tanah (SCT);
- g) Tata Cara Pengumuman Lelang;
- h) Uang Jaminan;
- i) Harga Limit;
- j) Cara Penawaran;

2) Pelaksanaan Lelang, terdiri dari:³⁰

- a) Siapapun yang berminat untuk melakukan penjualan barang secara lelang harus mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL/pejabat Lelang Kelas I setempat. Setiap permohonan lelang harus dilengkapi dengan dokumen yang berkaitan dengan barang yang akan dilelang, serta bukti-bukti

³⁰ *Ibid*, hal. 19.

kewenangan (sudah diperjanjikan oleh debitor dan kreditor dalam APHT untuk obyek hak tanggungan) menjual dari pemohon lelang, dan harus sudah diserahkan ke KPKNL paling lambat 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan Lelang.

- b) Pemohon lelang dapat menentukan syarat-syarat lelang asalkan persyaratan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku dan harus diserahkan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan Lelang.
- c) Setelah KPKNL meneliti permohonan lelang beserta kelengkapan dokumen dan memperoleh keyakinan atas legalisasi subyek dan obyek lelang, maka waktu dan tempat pelelangan ditetapkan oleh KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II dengan memperhatikan keinginan Pemohon Lelang Penjual.
- d) Pemohon Lelang wajib mengumumkan lelang barangbarang yang akan dilelang di surat kabar harian dan atau media cetak elektronik lainnya Pemohon Lelang berhak untuk membatalkan lelang dalam tenggang waktu 8

(delapan) hari sebelum waktu pelaksanaan lelang, namun dikenakan Bea Lelang Pembatalan semiai dengan Peran Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tanggal 31 Juli 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak sebesar Rp.50.000.

3) Pasca Parma Lelang terdiri dari:³¹

- a) Pembayaran dan penyetoran uang hasil Lelang
- b) Pembukuan dan Laporan.
- c) Lelang Tidak ada Penawaran dan Lelang Ditahan
- d) Penundaan dan Pembatalan Lelang
- e) Keberatan/Sanggahan/Gugatan/Intervensi Pihak
- f) Ketiga Vara Gusty Yon Surya, lawi Hariyani Roman Narants Adunara,

Mekanisme pelaksanaan lelang yang diuraikan di sta merupakan mekanisme yang dijalankan secara umum. Adapun mekanisme pelaksanaan lelang melalui internet di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90 PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Dalam

³¹*Ibid*, hal. 20.

ketentuan tersebut diatur secara teknis bagaimana ketentuan tersebut mengatur beberapa hal pokok tentang lelang. Diantaranya dalam pasal 2 sebagai berikut:³²

- 1) Lelang Melalui Internet dapat digunakan untuk:
 - a) Lelang eksekusi;
 - b) Lelang noneksekusi wajib; dan
 - c) Lelang noneksekusi sukarela.
- 2) Pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap barang yang berada di dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II, sesuai dengan kewenangan masing-masing.
- 3) Permohonan Lelang melalui internet hanya diajukan oleh penjual yang berdomisili di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia
- 4) Setiap orang, badan hukum, atau badan usaha dapat menjadi Peserta Lelang Melalui Internet kecuali ditentukan lain oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.

Secara teknis pelaksanaan lelang diatur secara rinci dan dapat dibaca dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara

³² *Loc, cit.*

Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Ketentuan tersebut secara tegas mengatur bagaimana mekanisme dan syarat yang akan dijalankan dalam pelaksanaan lelang.³³

3. Pembeli Lelang

Berdasarkan Pasal 1 angka 58 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pembeli Lelang yang selanjutnya disebut Pembeli adalah Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang Lelang oleh Pejabat Lelang. Menurut Pasal 23 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang peserta Lelang yang ditetapkan sebagai Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan kewajiban lainnya yang sah sesuai peraturan perundang-undangan.

4. Pengosongan Objek Lelang

Pengosongan objek lelang adalah proses pengosongan barang yang telah dilelangkan. Pengosongan objek lelang dapat dilakukan secara paksa jika penghuni tidak bersedia mengosongkan secara sukarela. Proses pengosongan objek lelang ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli lelang.

³³*Ibid*, hal. 19.

Dalam hal penghuni tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela, maka pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui lembaga peradilan.³⁴

5. Eksekusi

Menurut R. Subakti “Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan”.³⁵

Sedangkan Sudikno memberikan definisi eksekusi atau pelaksanaan putusan hakim pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.³⁶ Eksekusi merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan. Dalam Pasal 195 HIR/Pasal 207 RBG dikatakan :

Hala menjalankan Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri atas perintah dan tugas Pimpinan ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa

³⁴Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia, “Perlindungan Hukum Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-palu/baca-artikel/14185/Perlindungan-Hukum-Eksekusi-Pengosongan-Objek-Lelang-Hak-Tanggungan-pada-Bank-Syariah.html#:~:text=Proses%20pengosongan%20objek%20lelang%20ini,permohonan%20eksekusi%20melalui%20lembaga%20peradilan.,> 19 Desember 2024.

³⁵ Subekti, 1997, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, hal. 128.

³⁶ Sudikno, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 209.

perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal HIR.

6. Perjanjian Kredit Murabahah

Pengertian murabahah adalah akad dalam syariah Islam yang menetapkan harga produksi dan keuntungan ditetapkan bersama oleh penjual dan pembeli. Sehingga skema akad murabahah adalah transparansi penjual kepada pembeli. Pembiayaan murabahah membuat pembeli mengetahui harga produksi suatu barang dan besaran keuntungan penjual. Sedangkan akad murabahah dalam perbankan syariah yaitu perjanjian antara nasabah dan bank dalam transaksi jual beli dimana bank membeli produk sesuai permintaan nasabah, kemudian produk tersebut dijual kepada nasabah dengan harga lebih tinggi sebagai profit bank. Dalam hal ini, nasabah mengetahui harga beli produk dan perolehan laba bank.³⁷

7. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas

Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan

³⁷ <https://www.ocbc.id/id/article/2021/07/12/akad-murabahah>, 12 Mei 2024.

kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Penelitian ini juga menggunakan analisis teoritik yang menggunakan beberapa teori sebagai pisau analisis dalam pembahasan hasil penelitian dalam tesis ini. Adapun teori yang digunakan ialah teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori keadilan. Tesis ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi putusan.



BAGAN: KERANGKA PEMIKIRAN

DAS SOLLEN

1. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, setiap pihak yang membutuhkan dana biaya ekonomi dapat menjaminkan objek benda tidak bergerak sebagai jaminan dalam perjanjian utang dengan pihak kreditur.
2. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, debitur yang mengalami gagal bayar maka terhadap objek benda tidak bergerak yang dijaminkannya dapat dilakukan *parate* eksekusi oleh kreditur.
3. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pihak kreditur guna mengembalikan nilai pinjaman dengan jaminan HT dapat melelang objek HT yang dipegangnya.

DAS SEIN

1. Proses peralihan hak milik benda jaminan HT kepada pemenang lelang dalam kenyataannya kerap menemui persoalan secara sosiologis di lapangan. Salah satu hambatan yang terjadi berupa debitur yang enggan menyerahkan secara sukarela objek yang telah dilelang secara sah berdasarkan ketentuan yang berlaku.
2. Perbuatan debitur tersebut menyebabkan pemenang lelang tidak dapat langsung menguasai objeknya. Selain itu, pemenang lelang juga dirugikan atas waktu, biaya dan tenaga karena harus mengurus ke pengadilan setempat untuk eksekusi pengosongan terhadap objek yang telah dibelinya.

KETIMPANGAN HUKUM / *LEGAL GAP*

1. Dimensi *das sollen* memperlihatkan bahwasannya ketika debitur gagal bayar terhadap piutangnya dengan kreditur, maka dalam jaminan HT, objek jaminan HT dapat dilelang dan dapat diubah status kepemilikannya kepada pemenang lelang.
2. Dalam dimensi *das sein* ini menunjukan bahwasannya perbuatan debitur yang tidak melepaskan jaminan HT yang telah dijaminkannya kepada debitur ketika terjadi eksekusi oleh pihak pemenang lelang karena adanya *parate* eksekusi kreditur akibat debitur gagal bangun telah jauh menyimpang dari amanat Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi putusan pengadilan.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini?
2. Bagaimana kendala dan solusi dalam persoalan pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini?

TEORI YANG DIGUNAKAN

1. Teori Kepastian Hukum;
2. Teori Perlindungan Hukum;
3. Teori Keadilan.

PEMBAHASAN

1. Prosedur pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini
2. Kendala dan solusi dalam persoalan pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini

KESIMPULAN

1. Belum terdapat regulasi terkait kepastian hukum terhadap perlindungan bagi pihak pemenang lelang dalam menguasai objek lelang yang telah didapatkannya.
2. Kendala yang ada berupa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak diatur perihal jaminan perlindungan bagi pemenang lelang ketika inigim melakukan penguasaan objek lelang yang telah didapatkannya akibat perilaku debitur yang melakukan tindakan tidak pindah dan tetap ingin menguasai objek lelang yang telah dimiliki pemenang lelang. Solusi yang dapat dilakukan ialah mengatur jaminan kepastian hukum terhadap perlindungan hak pemenang lelang yang telah dimenangkannya.

SARAN

1. Bagi pemerintah perlu mengatur jaminan kepastian hukum terhadap perlindungan hak pemenang lelang yang telah dimenangkannya.
2. Bagi pemenang lelang perlu memahami prosedur penguasaan objek lelang yang telah dimenangkannya

F. Kerangka Teoretis

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:³⁸

- a. Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan

Teori ini digunakan untuk menganalisis persoalan terkait prosedur pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini.

³⁸ Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 157.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:³⁹

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah

³⁹Sudikno Mertokusumo, *Loc, cit.*

bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Teori ini untuk menganalisis dan menjelaskan terkait kendala dalam persoalan pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini.

3. Teori Keadilan

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul Etika Nichomachea menjelaskan pemikiran pemikirannya tentang keadilan. Bagi Aristoteles, keutamaan adil, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan

mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.⁴⁰

Teori ini untuk menganalisis dan menjelaskan terkait solusi dalam persoalan pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan saat ini.

G. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan

⁴⁰Hyronimus Rhiti, 2015, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, hal. 241.

atau data sekunder. Dalam penelitian ini, ruang lingkup penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan cara menarik asas hukum, dimana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis. Pada penelitian ini proses penelitian menggunakan cara berupa menarik asas-asas hukum dalam menafsirkan peraturan perundang-undangan. Selain itu, penelitian ini juga, dapat digunakan untuk mencari asas hukum yang dirumuskan baik secara tersirat maupun tersurat.⁴¹

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder. Dengan menggunakan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus). Dengan demikian objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.⁴²

3. Jenis Dan Sumber Data

⁴¹ Soerjono Soekanto, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 63.

⁴² *Ibid*, hal. 14.

a. Data Primer

Data primer dalam tesis ini adalah keterangan atau informasi yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan. Data primer ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara mendalam yakni suatu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada pihak informan. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Dalam hal perlindungan pembeli lelang dalam persoalan pengosongan objek lelang berupa benda jaminan Hak Tanggungan, narasumber dalam penelitian tesis ini ialah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Provinsi Jawa Tengah, KPKNL Jawa Tengah, Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, pihak pembeli lelang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah keterangan atau informasi yang diperoleh dari literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian tersebut seperti buku, peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen dari instansi yang bersangkutan. Studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Landasan yuridis yang berkaitan dengan persoalan perlindungan pembeli lelang dalam persoalan pengosongan objek lelang yang merupakan objek jaminan HT pada dasarnya terangkum dalam peraturan perundang-undangan yang terbagi dalam beberapa tingkatan. Adapun bahan hukum yang dimaksud yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Herzien Inlandsch Reglement atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah; dan
- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

2) Bahan Hukum Sekunder

- a) Kepustakaan, buku serta literatur;
- b) Karya Ilmiah;
- c) Referensi-Referensi yang relevan.

3) Bahan Hukum Tersier

- a) Kamus hukum; dan
- b) Ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Observasi Lapangan

Observasi merupakan pengamatan yang mencakup seluruh konteks sosial alamiah dari perilaku manusia yang nyata. Menangkap gejala atau peristiwa yang penting, yang mempengaruhi hubungan sosial antara orang-orang yang diamati perilakunya dan menentukan apakah yang disebut sebagai kenyataan dari sudut pandangan hidup atau falsafat hidup dari pihak-pihak yang diamati, serta mengidentifikasi keteraturan perilaku atau polanya.

b. Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi.⁴³ Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering digunakan dalam

⁴³*ibid*, hal. 161.

penelitian hukum empiris, sebab tanpa wawancara peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan jalan penelitian di lapangan.

c. Data Sekunder

Pengumpulam data sekunder melalui studi Pustaka.

Studi pustaka merupakan pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari dokumentasi atau dokumen yang berupa arsip-arsip catatan, maupun table, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti. Dokumen dalam penelitian ini ialah dokumen-dokumen terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli lelang ketika terjadi persoalan dalam pengosongan objek lelang yang merupakan objek jaminan HT.

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam tesis ini adalah analisis data kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisis data yang didasarkan atas perhitungan atau angka atau kuantitas (jumlah), misalnya menggunakan angka statistik. Sedangkan analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan dan karenanya lebih mengutamakan mutu (kualitas) dari data, dan

bukan kuantitas. Kedua analisis data ini, dapat digunakan dalam penelitian hukum empiris. Penggunaan analisis kualitatif dalam penelitian hukum, dilakukan karena alasan sebagai berikut:

- a. Data yang terkumpul berupa kalimat-kalimat pernyataan.
- b. Data yang terkumpul umumnya berupa informasi.
- c. Hubungan antar variable tidak dapat diukur dengan angka.
- d. Sampel lebih bersifat non probabilitas atau ditentukan secara purposive.
- e. Pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan observasi.
- f. Peneliti tidak selalu menggunakan teori yang relevan.⁴⁴

H. Sistematika Penulisan

Tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab, yang terdiri dari:

BAB I : Pendahuluan. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Latar Belakang Permasalahan; Perumusan Masalah; Tujuan Penelitian; Manfaat Penelitian; Kerangka Konseptual; Kerangka Teoritik; Dan Kerangka Pemikiran; Metode Penelitian; dan Keaslian Penulisan, serta Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan pustaka yang digunakan untuk menganalisis permasalahan yang akan dibahas di dalam penelitian tesis ini. Adapun sub-sub judul yang dibahas dalam bab ini

⁴⁴Lexy J. Moleong, 1989, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rosda Karya, Bandung, hal. 112.

ialah Perlindungan Hukum, Pembeli Lelang, Eksekusi, Objek Lelang, Hak Tanggungan.

BAB III : Berisi hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi Prosedur Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Saat Ini; Prosedur Pengosongan Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dimenagkan Lelangnya Saat Ini; serta Kendala Dan Solusi Dalam Persoalan Pelaksanaan Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Saat Ini.

BAB IV : Penutup yang berisi Kesimpulan dari pembahasan dan saran yang dibutuhkan dari hasil penelitian tesis ini.





BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Debitor Dan Kreditor

Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, adapun pengertian Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.⁴⁵ Namun dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 memberikan definisi yang dimaksud dengan Kreditor dalam ayat ini adalah baik Kreditor konkuren, Kreditor priferen maupun Kreditor preferen. Khusus mengenai Kreditor priferen dan Kreditor preferen, mereka dapat mengajukan permohonan pernyataan tidak mampu membayar tanpa kehilangan hak agunan atas kebendaan yang mereka miliki terhadap harta debitor dan haknya untuk didahulukan. Sedangkan Debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.⁴⁶ Debitor adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.⁴⁷ Debitor tidak mampu membayar adalah debitor yang sudah dinyatakan tidak mampu membayar dengan Putusan Pengadilan.

⁴⁵ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Hukum eksekusi hak tanggungan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

⁴⁶ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Hukum eksekusi hak tanggungan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 119.

Istilah Kreditor juga sering kali menimbulkan multitafsir. Apalagi di era UU No. 4 Tahun 1998 ada 3 (tiga) Kreditor yang dikenal dalam KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

a. Kreditor Konkuren

Kreditor konkuren ini diatur dalam Pasal 1132 KUH Perdata. Kreditor konkuren adalah para Kreditor dengan hak pari passu dan pro rata, artinya para Kreditor secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitor tersebut. Dengan demikian, para Kreditor konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitor tanpa ada yang didahulukan.

b. Kreditor Preferen

Kreditor Preferen adalah Kreditor yang diistimewakan hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata. Menurut Pasal 1139 piutang-piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu antara lain:

- 1) Biaya perkara yang semata-mata disebabkan oleh suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak maupun tidak bergerak. Biaya ini dibayar dari pendapatan penjualan benda tersebut terlebih dahulu dari semua piutang lainnya yang

diistimewakan, bahkan lebih dahulu pula dari pada gadai dan hipotik;

- 2) Uang sewa dari benda-benda tidak bergerak, biaya-biaya perbaikan yang menjadi kewajiban si penyewa, beserta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi persetujuan sewa;
- 3) Harta pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar;
- 4) Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
- 5) Biaya untuk melakukan pekerjaan pada suatu barang, yang masih harus dibayar kepada seorang tukang;
- 6) Apa yang telah diserahkan oleh seorang pengusaha rumah penginapan sebagai demikian kepada seorang tamu;
- 7) Upah-upah pengangkutan dan biaya-biaya tambahan;
- 8) Apa yang harus dibayar kepada tukang batu, tukang kayu dan lain-lain tukang untuk pembangunan, penambahan dan perbaikan benda-benda tidak bergerak, asal saja piutangnya tidak lebih tua dari tiga tahun dan hak milik atas persil yang bersangkutan masih tetap pada si berutang.
- 9) Penggantian serta pembayaran yang harus dipikul oleh pegawai yang memegang sebuah jabatan umum, karena segala kelalaian, kesalahan, pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.

Adapun Pasal 1149 KUH Perdata menentukan bahwa piutang-piutangnya yang diistimewakan atas semua benda bergerak dan tidak

bergerak pada umumnya adalah yang disebutkan di bawah ini, piutang-piutang mana dilunasi dari pendapatan penjualan benda-benda itu menurut urutan sebaga berikut:

- 1) Biaya-biaya perkara, yang semata-mata disebabkan oleh pevelangan dan penyelesaian suatu warisan, biaya-biaya ini didahulukan dari pada gadai dan hipotek;
- 2) Biaya-biaya penguburan, dengan tidak mengurangi kekuasaan hakim untuk mengurangnya, jika biaya itu terlampau tinggi;
- 3) Semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang penghabisan;
- 4) Upah para buruh selama tahun yang lalu dan upah yang sudah dibayar dalam tahun yang sedang berjalan, beserta jumlah uang kenaikan upah;
- 5) Piutang karena penyerahan bahan-bahan makanan yang dilakukan kepada si berutang beserta keluarganya, selama waktu enam bulan yang terakhir;
- 6) Piutang-piutang para pengusaha sekolah bersarama, untuk tahun yang penghabisan;
- 7) Piutang anak-anak yang belum dewasa dan orang-orang yang terampu terhadap sekalian wali dan pengampu mereka.

Kreditor Preferen juga merupakan pemegang hak jaminan kebendaan *in rem*, yang dalam KUH Perdata disebut dengan nama gadai dan hipotek. Hak penting yang dipunyai Kreditor priferen adalah hak untuk dapat kewenangan sendiri

menjual/mengeksekusi objek agunan, tanpa putusan pengadilan (*parate eksekusi*). Hak tersebut untuk :

1) Gadai

Diatur dalam pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata yang diberlakukan terhadap benda-benda bergerak. Dalam sistem jaminan gadai, seseorang pemberi gadai (debitor) wajib melepaskan penguasaan atas benda yang akan dijaminkan tersebut kepada penerima gadai (Kreditor).

2) Hipotek

Yang diberlakukan untuk kapal laut yang berukuran minimal 20 m³ dan sudah terdaftar di syah bandar serta pesawat terbang.

3) Hak tanggungan

Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang merupakan jaminan atas hak-hak atas tanah tertentu berikut kebendaan yang melekat di atas tanah.

4) Jaminan fidusia

Hak fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang objek yang dijaminkan dengan gadai, hipotek dan hak tanggungan.

B. Tinjauan Tentang Cidera janji Debitor Dalam Perjanjian

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara Kreditor dengan debitor.⁴⁸ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁴⁹

Seorang debitor dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁵⁰ Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

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

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :⁵¹

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi.

⁴⁸ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: 2008) hlm.180

⁴⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 74

⁵⁰ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), hlm. 146

⁵¹ Ahmadi Miru, *Op, Cit*, h.74

- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
 - 3) Terlambat memenuhi prestasi.
 - 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan
- Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:⁵²

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali
Sehubungan dengan debitor yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali.
 - 2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya
Apabila prestasi debitor masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitor dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
 - 3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.
Debitor yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitor dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali
- Abdul Kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

- 1) Keadaan memaksa (*overmacht / force majeure*).
- 2) Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Overmach adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitor untuk

⁵² A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm.26

melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmacht* di bagi dua yaitu:

- 1) *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.
- 2) *Overmacht* yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengobanan dari debitor.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, sidebitor harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian.

Surat peringatan yang menyatakan debitor telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari Kreditor kepada debitor yang berisi ketentuan bahwa Kreditor menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu.

Dari ketentuan pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitor dinyatakan apabila sudah ada somasi (*in grebeke stelling*). Somasi itu bermacam bentuk, seperti menurut pasal 1238 KUH Perdata adalah:

- 1) Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetpan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitor kapan selambat-

lambatnya dia harus bprestasi. Hal ini biasa disebut “*exploit juru sita*”

2) Akta sejenis

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.

3) Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, Kreditor sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, debitor dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu.⁵³

- 1) Perbuatan yang dilakukan debitor tersebut dalam disesalkan.
- 2) Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
- 3) Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.

Apabila seorang dalam keadaan-keadaan tertentu beranggapan bahwa perbuatan debitornya akan merugikan, maka ia dapat minta pembatalan perikatan.⁵⁴ Menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukanlah kelalaian debitor yang menyebabkan batal, tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat “*constitutief*” dan tidak “*declaratoir*”. Malahan hakim itu mempunyai

⁵³ Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm.15

⁵⁴ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hlm. 246-247

suatu kekuasaan “discretionair” artinya ia berwenang menilai wanprestasi debitor. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan.⁵⁵

C. Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian Parate Eksekusi

Tindakan eksekutorial atau lebih dikenal dengan eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut Pasal 195 HIR, pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hakim oleh pengadilan.⁵⁶

Title eksekutorial bukan hanya terdapat dalam putusan pengadilan, melainkan juga terdapat dalam akta-akta authentic dengan title eksekutorial di maksud dalam Pasal 224 HIR/258 RBg. (*Rechtsreglement Voor De Buitengewesten*), yang di kenal dengan nama *Groze acte* yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”⁵⁷

Istilah eksekusi ternyata juga tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan grosse akta. Istilah eksekusi juga terdapat dalam bidang hukum jaminan yang merupakan pelaksanaan hak Kreditor pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan dengan cara

⁵⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT.Intermasa, 1982), hlm. 148.

⁵⁶ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Peruses Gugatan Pengadilan*, kencana, Jakarta, 2016, hlm. 54.

⁵⁷ *Loc. cit.*

menjual jaminannya, apabila debitor cedera janji atau wanprestasi.⁵⁸

Parate eksekusi menurut Subekti adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang di tunjukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.⁵⁹

Pengaturan parate eksekusi telah ada pada saat berlakunya lembaga hipotik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) B.W., yang isinya:

Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan di kuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 B.W.

Arti parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti, bahwa kalau debitor wanprestasi Kreditor bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara untuk itu ada aturan mainnya sendiri tidak perlu ada sita terlebih dahulu, tidak perlu

⁵⁸ *Loc, cit.*

⁵⁹ *Loc, cit.*

melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.⁶⁰

Sebenarnya istilah “parate eksekusi” secara implisit tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Istilah parate eksekusi sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, secara etimologis berasal dari kata “paraat” artinya siap ditangan, sehingga parate eksekusi dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan, menurut kamus hukum, parate eksekusi mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim).⁶¹

2. Dasar Hukum Parate Eksekusi

Pada lembaga gadai “parate eksekusi” tidak secara tersurat melainkan secara tersirat pada Pasal 1155 Burgerlijk Wetboek selanjutnya disebut B.W., yang menyebutkan: “Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka si berpiutang adalah berhak, kalau si berhutang dan atau si pemberi gadai cidera janji, setelah tenggang waktu yang di tentukan lampau, atau jika tidak telah di tentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringantan untuk membayar, menyuruh menjual barangnya gadai di muka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku dengan maksud untuk mengambil pelunasan jumlah piutangnya

⁶⁰ Ivida Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, *Hak Kreditor Separatis dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitur Tidak mampu membayar*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2011, hlm.79.

⁶¹ *Ibid*, hlm. 195.

serta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut.” Apabila dicermati Pasal 1155 B.W. terdapat unsur-unsur yang antara lain:⁶²

- a. Debitor atau pemberi gadai sudah wanprestasi, lahirilah hak tersebut;
- b. Penerima gadai berhak untuk menjual barang gadai;
- c. Penjualan barang gadai di depan umum menurut kebiasaan dan syarat setempat;
- d. Hak itu diberikan oleh undang-undang tidak perlu diperjanjikan;
- e. Perjanjian tersebut tidak disyaratkan adanya title eksekutorial;
- f. Tanpa butuh bantuan juru sita.

Demikian pula pada lembaga hipotik, yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) B.W. yang menyebutkan: “diperkenankanlah kepada siberpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu, janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.” Apabila Pasal 1178 ayat (2) B.W. tersebut dikonstruksikan ditemukan beberapa unsur yang terjalin yang menjadi essensi dalam pasal tersebut, yakni:⁶³

⁶² *Ibid*, hlm. 197.

⁶³ *Ibid*, hlm. 197-198.

- a. Adanya klausula ini harus tegas diperjanjikan (*met beding in van eigenmechtige verkoop*);
- b. Adanya, pada waktu diberikan hipotik;
- c. Diperjanjikan bagi hipotik pertama;
- d. Debitor sudah wanprestasi;
- e. Adanya kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri;
- f. Adanya kuasa mutlak;
- g. Harus didaftarkan;
- h. Adanya syarat pelaksanaan penjualan;
- i. Mengindahkan ketentuan Pasal 1211 B.W.;
- j. Hak Kreditor atas hasil penjualan;
- k. Tidak melalui proses pengadilan.

Bahwa dari kedua lembaga jaminan kebendaan tersebut, apabila debitor wanprestasi, Kreditor diberi “hak” menjual atas kekuasaan sendiri, hanya perbedaan diantara kedua lembaga tersebut, kalau hak gadai lahir secara *ex lege* sedangkan pada hipotik hak itu lahir karena diperjanjikan. Khususnya apabila dilihat dari tujuan yang hendak dicapai dengan perumusan ketentuan Pasal 1178 ayat (2) adalah untuk menyatakan, bahwa Kreditor berhak untuk memperjanjikan kewenangan untuk “menjual atas kekuasaan sendiri” atau disebut “janji lelang”.⁶⁴

istilah *parate eksekusi* secara implisit tidak terdapat dalam peraturan gadai dan hipotik, tetapi dalam UUHT istilah *parate*

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 198.

eksekusi tersebut secara implisit justru tersurat dan tersirat dalam UUHT. Khususnya di atur dalam penjelasan umum Angka 9 UUHT, yang menyebutkan bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga “parate eksekusi” sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 reglemen Indonesia yang diperbarui (*het herziene inlands reglement*) dan Pasal 258 reglement acara hukum untuk daerah luar jawa dan Madura (*reglement tot regeling van het rechtswezen in de gewesten buiten java en Madura*).⁶⁵

Penjelasan umum tersebut di atas, maksud pembentuk UUHT menyatakan meskipun pada dasarnya eksekusi secara umum diatur oleh Hukum Acara Perdata, namun untuk membuktikan salah satu ciri Hak Tanggungan terletak pada pelaksanaan eksekusinya adalah mudah dan pasti.⁶⁶ Oleh karenanya secara khusus ketentuan eksekusi Hak Tanggungan diatur tentang lembaga parate eksekusi. Sebelum melanjutkan maksud pembentuk UUHT, terlebih dahulu mencari pengaturan parate eksekusi dalam UUHT, maka dasar berpijaknya adalah

⁶⁵ *Loc, cit.*

⁶⁶ *Loc, cit.*

pada pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada Kreditor-Kreditor lainnya.

Pada Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, dinyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.

D. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukun dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana

hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.⁶⁷

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- 1) Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁶⁸
- 2) Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁶⁹
- 3) Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyeraskan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.⁷⁰

⁶⁷ Rahayu, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

⁶⁸ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, 2003, Jakarta, hlm. 121.

⁶⁹ Setiono, "Rule of Law", (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2004), hlm.3

⁷⁰ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14

- 4) Menurut Hetty Hasanah perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum.⁷¹

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Sejalan dengan itu, Muchsin juga menyatakan perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:⁷²

- 1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban

- 2) Perlindungan Hukum Represif

⁷¹Hetty Hasanah, "Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia", artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

⁷² Satjipto Rahardjo, *op. cit.*

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:⁷³

1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2) Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan

⁷³ *Loc, cit.*

hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

E. Tinjauan Tentang Pancasila Sebagai Sumber Hukum

Menurut Driyakara nilai adalah hakekat suatu hal yang membuat hal tersebut layak untuk dikejar. Semtara Fraenkel menyatakan bahwa nilai merupakan idea atau konsep yang bersifat abstrak tentang apa yang dipikirkan dan dianggap penting oleh seseorang, dan biasanya berkaitan dengan estetika, etika pola prilaku dan logika benar atau salah. Selanjutnya Kuntjaraningrat menyatakan bahwa nilai adalah konsep-konsep yang hidup dalam alam pikiran keluarga dan masyarakat tentang sesuatu yang benar dan bernilai dalam hidup.

John Dewey mengatakan bahwa *value is any object of social interest*. Kemudian Endang Sumantri menjelaskan bahwa nilai ialah

sesuatu yang berharga, penting, berguna, dan menyenangkan dalam kehidupan manusia yang dipengaruhi oleh pengetahuan dan sikap berdasarkan perkembangan diri dan nurani manusia. Kosasih Jahiri menekankan bahwa nilai merupakan tuntunan mengenai apa yang baik, benar dan adil. kemudian M. I. Soelaeman, nilai adalah sesuatu yang berkaitan tentang perintah agama terkait larangan, perintah, dorongan, pencegahan, pujian, kecaman, harapan, penyesalan, ukuran kebaikan dan keburukan, ukuran kebenaran dan kesalahan, patuh dan tidak patuh.⁷⁴

Berhubungan dengan pandangan berbagai mazhab-mazhab yang ada, mulai dari mazhab teori hukum alam sampai dengan mazhab teori hukum pembangunan, progresif dan integratif semuanya menitik beratkan pada bahwa hukum harus bertumpu pada keadilan. Keadaan seperti itu sudah dimulai sejak adanya teori Hukum Alam yang disampaikan oleh Socrates. Romli berpandangan bahwa hukum harus dijalankan dengan sistem birokrasi yang baik, serta pembentukan hukum itu sendiri harus sesuai dengan nilai, norma, budaya, karakter, lingkungan serta pandangan hidup masyarakat. Secara tegas Romli menghendaki pengaturan hukum yang disesuaikan dengan ideologi bangsa Indonesia yang telah diwujudkan dalam Pancasila. Romli menuntut keselarasan antara birokrasi dan masyarakat dalam penerapan hukum yang berlaku, sehingga terlihat jelas bahwa teori

⁷⁴ Sofyan Sauri, *Pengertian Nilai*, Diakses Melalui file.upi.edu, Pada 12 April 2019.

hukum integratif adalah panduan pemikiran teori hukum pembangunan dan teori hukum progresif dalam konteks Indonesia.⁷⁵

Aristoteles menyatakan bahwa keadilan berdasarkan proporsional, semua orang dihadapan hukum mempunyai kedudukan yang sama. Proporsional disini adalah memberikan kepada setiap orang atau warga negara berdasarkan kemampuan yang dimiliki dan dilakukan. Aristoteles membedakan keadilan menjadi 2 (dua), yang pertama adalah keadilan Komutatif atau keadilan *Commutatif* yaitu keadilan memberikan sama rata antara orang yang satu dengan yang lainnya tanpa melihat seberapa besar prestasi yang telah diberikan atau diperbuat. Yang kedua adalah keadilan Distributif atau keadilan *Distributief* yaitu keadilan yang diberikan kepada setiap orang berdasarkan prestasi yang telah diberikan atau diperbuat. Sebagai contoh keadilan distributif yaitu pemberian upah tenaga kerja (buruh), yang mana upah tersebut besar kecilnya tergantung seberapa besar prestasi yang telah dilakukan. Dengan demikian nilai keadilan Distributif pendistribusian keadilan kepada semua orang sesuai dengan rasa keadilan yang ada di dalam masyarakat.

Menurut Kaelan pokok pikiran pertama dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Keastuan Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan penjabaran dari sila ketiga Pancasila, pendapat ini terlihat dengan pernyataan pada pokok pikiran pertama yang menjelaskan bahwa negara Indonesia adalah negara kesatuan, yaitu

⁷⁵ Marwan Effendy, *Teori Hukum*, Materi Perkuliahan Program Doktor (S 3) Dalam Bidang hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 2014.

negara yang melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, mengatasi segala paham golongan maupun perseorangan. Selanjutnya pada pokok pikiran kedua dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan penjabaran dari sila kelima Pancasila, hal tersebut dapat terlihat dari pernyataan pokok pikiran dari Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa negara hendak mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam hal ini negara berkewajiban mewujudkan kesejahteraan umum bagi seluruh warga negara, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan sosial. selanjutnya Pokok pikiran ketiga dari Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa negara berkedaulatan rakyat. Berdasarkan atas kerakyatan dan permusyawaratan/perwakilan. Pada dasarnya merupakan penjabaran dari sila keempat Pancasila. Dan pokok pikiran keempat dari Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan penjabaran dari sila pertama dan kedua Pancasila. Hal tersebut dibuktikan dengan pernyataan pada pokok pikiran tersebut yang menyatakan bahwa negara berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa menurut dasar kemanusiaan yang adil dan beradab.⁷⁶

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 78.

Berdasarkan dari berbagai penjelasan yang ada dapat terlihat bahwa Pancasila merupakan falsafah dasar Bangsa Indonesia yang menuntun bangsa Indonesia dalam menjalankan kehidupan berbangsa dan bernegara, oleh karenanya Pancasila diwujudkan di dunia nyata melalui sarana hukum yang bersumber pada Pancasila itu sendiri. Hal tersebut ditunjukkan dengan dijabarkannya nilai-nilai Pancasila dalam pokok pikiran Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Keastuan Republik Indonesia Tahun 1945 yang kemudian diwujudkan dalam setiap pasal yang ada pada Undang-Undang Dasar Negara Keastuan Republik Indonesia Tahun 1945. Nilai-nilai Pancasila yang terjabarkan ke dalam setiap pasal pada Undang-Undang Dasar Negara Keastuan Republik Indonesia Tahun 1945 kemudian dijabarkan kembali dalam berbagai peraturan hukum yang berada di bawah Undang-Undang Dasar Negara Keastuan Republik Indonesia Tahun 1945. Sehingga dapat disimpulkan juga bahwa Pancasila merupakan landasan moral etik dalam berbangsa dan bernegara di Indonesia.⁷⁷

Pandangan mengenai Pancasila sebagai falsafah dasar sekaligus sumber dari segala sumber hukum juga dapat terlihat dengan menggunakan teori dari Hans Kelsen yang dinamai oleh Kelsen dengan *theorie von stufenbau der rechtsordnung*⁷⁸ atau sering dikenal dengan nama *stufenbau theory* dan juga menggunakan teori dari Hans

⁷⁷ *Loc. cit.*

⁷⁸ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Russel & Russel, New York 1935, hlm. 35., dalam Maria Farida Indrati S., *Ilmu Perundang-Undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan, Buku 1*, Kanisius, Yogyakarta, 2007, hlm. 41

Nawiasky yang dinamai olehnya dengan *die theorie vom stufenordnung der rechtsnormen*.⁷⁹ *Stufenbau theory* atau *stufen theory* atau teori hukum berjenjang Hans Kelsen menyatakan bahwa norma-norma hukum pada dasarnya berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki (tata susunan), dalam arti, suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi hingga pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotetis yaitu Norma Dasar atau *Grundnorm*. *Grundnorm* atau norma dasar adalah norma yang tidak lagi dibentuk oleh suatu norma, norma dasar merupakan norma yang dibentuk terlebih dahulu oleh masyarakat dan menjadi gantungan bagi norma-norma lain yang ada di bawahnya sehingga norma dasar dikatakan *presupposed*.⁸⁰ Dalam kaitanya Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum atau *Leitstar* di bidang hukum, teori Kelsen memposisikan Pancasila sebagai *Grundnorm*. Sehingga dapat dikatakan bahwa Pancasila merupakan norma dasar yang menjadi gantungan bagi norma-norma hukum yang ada di bawahnya, hal tersebut sesuai dengan berbagai penjelasan di atas terkait Pancasila

⁷⁹Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *op, cit*, hlm. 170.

⁸⁰ Teori jenjang hukum milik Hans Kelsen tersebut diilhami dari teori Adolf Merkl. Adolf Merkl menyatakan bahwa suatu norma hukum itu selalu mempunyai dua wajah atau *das Doppelte Rechtsantlitz*. Dalam teorinya tersebut Adolf menjelaskan lebih lanjut bahwa suatu norma hukum ke atas dan ke bawah artinya ke atas bahwa norma hukum tersebut bersumber dan berdasar pada norma hukum yang berada di atasnya, norma hukum ke bawah artinya bahwa norma hukum tersebut menjadi sumber dan dasar bagi peratran hukum yang berada di bawahnya. Sehingga norma hukum tersebut memiliki jangka waktu yang relatif atau *rechtskracht*. artinya bahwa apabila norma di atasnya hilang maka norma-norma yang berada di bawah juga ikut hilang. Lihat: Maria Farida Indrati S., *op, cit*, hlm. 41-42.

sebagai falsafah dasar dan sebagai sumber dari segala sumber hukum Di Indonesia.

F. Keadilan Islam

Kemudian adil atau *Ar;al-adl* merupakan salah satu sifat yang harus dimiliki setiap insan yang pada dasarnya merupakan jalan dalam mewujudkan kebenaran kepada siapa pun di dunia, sekalipun juga akan merugikan dirinya sendiri.⁸¹ Sementara itu secara etimologi *al-adl* memiliki arti tidak berat sebelah atau tidak memihak, *al-adl* juga memiliki hubungan erat dengan *al-musawah*. Kemudian menurut terminologi keadilan menurut Islam ialah mempersamakan sesuatu dengan hal yang lainnya baik secara nilai maupun secara ukuran sehingga tidak berat sebelah atau berpihak anantara satu dengan yang lainnya. Selanjutnya adil juga memiliki makna berpihak kepada kebenaran.⁸²

Pada dasarnya Allah SWT disebut sebagai “Yang Maha Adil dan Bijaksana terhadap hamba-Nya, artinya bahwa segala perbuatan manusia tidak akan mempengaruhi keadilan Allah SWT, baik dan buruknya perbuatan manusia justru akan menerima balannya sendiri-sendiri. Hal ini dapat terlihat dalam Quran Surat 41 Ayat 46 yang menyatakan bahwa “barang siapa yang mengerjakan amal yang saleh maka pahalanya untuk dirinya dan barang siapa yang mengerjakan

⁸¹ Anonim, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1996, hlm. 50.

⁸² *Ibid*, hlm. 51.

perbuatan jahat, maka dosanya untuk dirinya sendiri, dan tidak sekali-kali Rabb-mu menganiaya hamba-hamba-Nya".⁸³

Sementara itu *Jumhur Ulama* sepakat menyatakan bahwa seluruh sahabat Nabi SAW adalah adil dan tidak perlu dibahas keadilan para sahabat Nabi SAW yang dapat dilihat dalam periwayatan Hadist.⁸⁴ Hal ini dapat dilihat dalam kisah Umar bin Khattab.⁸⁵

- (1) Pada zaman Rasulullah maupun pada zaman Khalifah Abu Bakar, talak tiga dapat diucapkan sekaligus sehingga dianggap talak satu, sementara di era Umar talak tiga harus diucapkan secara bertahap;
- (2) Pada zaman Rasulullah pemberian zakat juga diberikan kepada *Muallaf* pada era Umar hal tersebut dihapuskan; dan
- (3) Pada era Umar hukuman potong tangan bagi pencuri sebagaimana diamanatkan dalam Surat Al-Maidah Ayat 38 tidak dilaksanakan Umar bagi kalangan fakir miskin.

Sementara itu arti keadilan dalam Tafsir Al Manar adalah "sesuatu yang dipertahankan dengan kebenaran, dengan tidak bersandar pada apa pun kecuali dari dua sisi atau beberapa sisi yang berlawanan dengannya atau dalam hubungannya dengan itu".⁸⁶

G. Tinjauan Tentang Itikad Baik

⁸³ Tohaputra Ahmad, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, CV. As Syifa, Semarang, 2000, hlm. 185.

⁸⁴ *Ibid*, hlm. 1072

⁸⁵ Mohammad Daud AM., *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1993, hlm. 157.

⁸⁶ Sri Endah Wahyuningsih dan Muchamad Iksan, *Reconstruction of the retroactive principle in the Indonesian criminal Law code based on the value of religious wisdom*, International Journal of Law Reconstruction Volume I, Issue 1, September 2017, hlm. 182.

Etika bisnis pertama kali timbul di Amerika Serikat di tahun 1970-an dan cepat meluas ke belahan dunia lain. Berabad-abad lamanya etika dibicarakan secara ilmiah membahas mengenai masalah ekonomi dan bisnis sebagai salah satu topik penting untuk dikembangkan di zaman bisnis modern. Filsafat berkembang di zaman filsuf Plato, Aristoteles, dan filsuf-filsuf Yunani lain membahas bagaimana pengaturan interaksi kehidupan bisnis manusia bersama dalam Negara, ekonomi dan kegiatan niaga. Filsafat dan teologi zaman pertengahan serta kelompok Kristen maupun Islam tetap membahas hal yang dianggap penting tersebut. Moralitas ekonomi dan bisnis merupakan pembahasan intensif filsafat dan teologi zaman modern. Para ilmuwan, filsuf dan pebisnis Amerika Serikat dan negara lain di dunia mendiskusikan etika bisnis sehubungan dengan konteks agama dan teologi sampai sekarang.⁸⁷

Di Eropa Barat etika bisnis sebagai ilmu baru mulai berkembang kira-kira sepuluh tahun kemudian, diawali oleh Inggris yang secara geografis maupun kultural paling dekat dengan Amerika Serikat, disusul kemudian oleh negara-negara Eropa Barat lainnya. Kini etika bisnis bisa dipelajari, dan dikembangkan di seluruh dunia. Kita mendengar tentang kehadiran etika bisnis di Amerika Latin, Asia, Eropa Timur, dan di kawasan dunia lainnya. Sejak dimulainya liberalisasi ekonomi di Eropa Timur, dan runtuhnya sistem politik dan ekonomi komunisme tahun 1980-an, Rusia dan negara eks-komunis

⁸⁷ eprints.walisongo.ac.id, *Teori Etika Bisnis*, Diunduh Pada 12 Januari 2019

lainnya merasakan manfaat etika bisnis, pemahaman etika bisnis mendorong peralihan sistem sosialis ke ekonomi pasar bebas berjalan lebih lancar. Etika bisnis sangat diperlukan semua orang dan sudah menjadi kajian ilmiah meluas dan dalam. Etika bisnis semakin dapat disejajarkan diantara ilmu-ilmu lain yang sudah mapan dan memiliki ciri-ciri khusus sebagai sebuah cabang ilmu.⁸⁸

Etika dan integritas merupakan suatu keinginan yang murni dalam membantu orang lain. Terjadinya etika bisnis yang tidak sehat dalam dunia bisnis tampaknya tidak menampakkan kecenderungan tetapi sebaliknya, makin hari semakin meningkat. Kejujuran yang ekstrim, kemampuan untuk menganalisis batas-batas kompetisi seseorang, kemampuan untuk mengakui kesalahan dan belajar dari kegagalan.⁸⁹ Keprihatinan moral terhadap bisnis kini memasuki tahapan yang lebih maju dari sekedar ukuran tradisional. Zaman multinasional konglomerat dan korporasi sedang berkembang secara signifikan. Kini masyarakat berada dalam fase perkembangan bisnis dan ekonomi kapitalisme. Semenjak kejatuhan sistem komunisme, maka kapitalisme berkembang pesat tanpa timbul hambatan yang berarti. Kini bisnis telah menjadi besar meninggalkan bisnis tradisional yang semakin terdesak bahkan terakuisisi. Kekayaan mayoritas debitor swasta diberbagai Negara dapat melebihi kekayaan Negara.⁹⁰

⁸⁸ *Ibid*

⁸⁹ Jusmani, masyhuri, dkk, *Bisnis Berbasis Syariah*, Jakarta, Bumi Aksara, 2008, hlm. 25

⁹⁰ *Loc, cit*

Kelompok orang yang hanya memperhatikan kepentingan hidup untuk diri sendiri akan mengatakan bahwa etika bisnis mempersulit mereka untuk melakukan tindakan bisnis semauanya. Etika bisnis adalah sesuatu yang praktis dan menyenangkan untuk dilakukan, karena apabila pebisnis mengalami keuntungan bisnis, sementara para konsumen juga mengalami kenikmatan, kepuasan, kesejahteraan, maka dunia akan dipenuhi oleh kebahagiaan semua ummat manusia. Kapitalisme mengajarkan liberalisme perdagangan, namun kelemahan teori tersebut adalah liberalisme akan menimbulkan perbedaan jurang si kaya menjadi semakin kaya sementara si miskin menjadi semakin miskin. Dalam liberalisme akan terjadi dictator minoritas. Teori sosialisme adalah adanya kemungkinan monopoli akan dilakukan oleh Negara dan seorang pemimpin atau pebisnis besar cenderung menjadi diktator mayoritas. Bisnis memang hubungan antara makhluk sosial yang saling berupaya untuk memperoleh manfaat dari kegiatan hubungan antar manusia tersebut, maka bisnis harus memberikan manfaat bagi kedua kelompok yang berkomunikasi, bila tidak maka bisnis tidak etis. Kelemahan etika bisnis menurut Stark, etika bisnis adalah *“too general, too theoretical, too impractical”*. Ia menilai, kesenjangan terjadi antara etika bisnis akademis dan para profesional di bidang manajemen. Sejauh mana kapitalisme bisa dibenarkan atau justru sosialisme yang benar. Penilaian Stark terhadap etika bisnis

adalah: etika bisnis lebih mirip filsafat sosial yang berlebihan, sulit dilaksanakan secara bisnis praktis untuk para profesional.⁹¹

Asas itikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.⁹² Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁹³ Kewajiban untuk melaksanakan kontrak berdasarkan itikad baik sudah diakui secara universal dalam prinsip hukum kontrak internasional. Pengakuan secara internasional tersebut terdapat konsideran Konvensi Wina 1969 dimana disebutkan: "*The principles of free consent and of good faith and the pacta sunt servanda rule are universally recognized*". Selain itu dalam UNIDROIT (*The International Institute for the Unification of Private Law*) Pasal 1.7. dinyatakan "*each party must act in accordance with good faith and fair dealing in international trade*" and "*the parties may not exclude or limit their duty*".⁹⁴ Berdasarkan hal tersebut maka asas itikad baik merupakan prinsip universal yang wajib diterapkan pada setiap perjanjian.

Dalam *Black's Law Dictionary* dijelaskan bahwa itikad baik (*good faith*) adalah: "*A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance*

⁹¹ *Loc, cit*

⁹² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Cet.XXVIII, Jakarta, 1996., hlm.4

⁹³ *Ibid*, hlm.5

⁹⁴ Cindawati, *Prinsip Good Faith (Itikad Baik) dalam Kontrak Bisnis Internasional*, Mimbar Hukum, Vol.26 No.2, Juni 2014, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2014, hlm.191

*of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.*⁹⁵

Pengertian mengenai itikad baik/*good faith* dalam kontrak secara jelas dipaparkan dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) yang menentukan bahwa itikad baik hendaknya diartikan sebagai berikut:⁹⁶

1. Kejujuran dalam membuat kontrak;
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya);
3. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Berdasarkan pengertian itikad baik dalam kontrak/perjanjian tersebut maka unsur yang utama adalah kejujuran. Kejujuran para pihak dalam perjanjian ini meliputi pada kejujuran atas identitas diri dan kejujuran atas kehendak dan tujuan para pihak. Kejujuran adalah

⁹⁵ Henry Cambell Blacks, Black's Law Dictionary, 4th Edition, St. Paul, Minnesota, USA, West Publishing Co, 1984, hlm.713

⁹⁶ Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Simposium Hukum Perdata Nasional, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981. dalam Agus Yudha Hernoko, Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 141.

unsur yang utama dalam pembuatan perjanjian/kontrak karena ketidakjujuran salah satu pihak dalam perjanjian/kontrak dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. Yang pertama, sebagai ilustrasi ada salah satu pihak yang tidak jujur dalam awal pembuatan perjanjian, mengenai identitasnya, tentunya kemungkinan besar tidak akan melaksanakan isi perjanjian karena tujuan awalnya semata-mata ingin mendapatkan prestasi dari pihak lain namun sebaliknya dirinya tidak melaksanakan prestasinya. Yang kedua, para pihak tidak jujur sejak awal akan tujuan perjanjian/kontrak dibuat. Sebagai ilustrasi si A berutang kepada si B, si A belum dapat melunasi utangnya sesuai dengan jadwal kepada si B maka si A beritikad menjaminkan asetnya kepada si B, namun bukannya para pihak membuat perjanjian hutang dengan perjanjian jaminan melalui fidusia ataupun hak tanggungan, melainkan para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan pilihan pembelian kembali (*buyback*). Ilustrasi tersebut menunjukkan bahwa para pihak tidak jujur dalam tujuan pembuatan kontrak/perjanjian karena perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan tujuan yang sebenarnya. Perjanjian tersebut secara hukum telah batal dan dengan batalnya perjanjian tersebut maka tentunya merugikan para pihak dalam perjanjian tersebut.

Pengertian itikad baik dalam Simposium Hukum Perdata Nasional tersebut sejalan dengan pendapat J.M.Van Dunne dimana dalam 3 fase perjanjian yaitu: *pre contractuale*, *contractuale fase*, dan *postcontractuale fase*, asas itikad baik harus melekat pada setiap fase

perjanjian tersebut.⁹⁷ Berkaitan dengan fase perjanjian tersebut, masing-masing terdapat akibat hukum yang berbeda apabila dalam ada itikad tidak baik. Adanya itikad tidak baik dalam fase sebelum pembuatan kontrak (*pre contractuale*) dapat berakibat dituntutnya pihak yang beritikad tidak baik tersebut tidak hanya secara perdata namun juga secara pidana.



⁹⁷ J.M. Van Dunne dalam Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm.118

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Saat Ini

Lelang merupakan sarana jual beli yang saat ini terus berkembang dan menjadi pilihan bagi masyarakat untuk menjual ataupun membeli objek lelang. Lelang bersifat terbuka untuk umum sehingga siapa saja dapat menjadi penjual dan pembeli lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dibanding sarana jual beli lainnya, dalam lelang terdapat unsur kompetisi dan dijamin keamanannya oleh Undang-Undang. Masing-masing peserta lelang memberikan penawaran terhadap barang yang diminatinya yang pada akhirnya penawar tertinggi lah yang akan ditetapkan sebagai pembeli lelang. Pelaksanaan lelang telah diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 j.o Staatsblad 1941:3*), sehingga memberikan jaminan bagi penjual dan pembeli lelang untuk memperoleh haknya dari pelaksanaan lelang. Keunggulan tersebut membuat lelang menjadi pilihan juga dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan. Perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, dimana kreditur memberikan sejumlah uang sebagai pinjaman kepada debitur yang di kemudian hari wajib dilunasi oleh debitur dalam jangka waktu tertentu. Demi mengurangi risiko kredit, perjanjian kredit ini diikuti pula dengan perjanjian terhadap barang jaminan, yaitu debitur menjadikan tanah dan/atau bangunan miliknya untuk menjadi tanggungan utang. Dalam

hal debitur wanprestasi tidak mampu membayar kewajiban utangnya,
maka



kreditur dapat melakukan penjualan atas barang jaminan tersebut. Perjanjian atau akad kredit antara kreditur dan debitur pada bank konvensional dan bank syariah memiliki perbedaan. Dalam perbankan syariah, tentunya perjanjian kredit harus menerapkan prinsip-prinsip syariah. Walaupun terdapat perbedaan dalam perjanjian kreditnya, untuk perjanjian jaminan utangnya secara prinsip sama, karena mengacu ke pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalam hal debitur cedera janji, maka kreditur perbankan konvensional ataupun perbankan syariah dapat melaksanakan penjualan melalui lelang pada KPKNL.

Objek lelang yang merupakan objek jaminan HT pada dasarnya dapat dilakukan lelang ketika debitur terbukti mengalami gagal bayar sehingga guna melunasi hutangnya kepada kreditur maka jaminan HT yang dipegang oleh kreditur dapat dilelang guna melunasi hutang debitur yang mengalami gagal bayar.

Eksekusi terhadap benda jaminan Hak Tanggungan pada perkembangannya dapat dilakukan lelang terhadap objek jaminan HT tersebut dengan dasar pelunasan hutang debitur kepada kreditur ketika debitur mengalami gagal bayar. Hal ini ditunjukkan dengan ketentuan berikut:

1. Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa:

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

2. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).
3. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat **IRAH-IRAH DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA** (Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).
4. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon

eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

5. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996).
6. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).
7. Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR.

Adapun mekanisme lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

- (1) Lelang terdiri atas kategori:
 - a. Lelang Wajib; dan
 - b. Lelang Sukarela.
- (2) Lelang Wajib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas jenis:
 - a. Lelang Eksekusi; dan
 - b. Lelang Noneksekusi.

Pasal 3 huruf (d) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa “Lelang Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a terdiri atas Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”.

Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

- (1) Dalam setiap pelaksanaan Lelang, Peserta Lelang harus menunjukkan bukti identitas diri yang masih berlaku.
- (2) Bukti identitas diri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a untuk:
 - a. warga negara Indonesia, dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. Orang, berupa:
 - a) kartu tanda penduduk, surat izin mengemudi, atau paspor, untuk orang perseorangan; atau
 - b) nomor induk berusaha, untuk Korporasi; atau
 2. instansi/lembaga, kerja/lembaga. berupa kode satuan
 - b. warga negara asing, dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. Orang, berupa:
 - a) paspor; atau
 - b) dokumen identitas resmi yang diterbitkan oleh pemerintah negara yang bersangkutan; atau

2. Korporasi, berupa dokumen identitas berusaha resmi yang diterbitkan oleh pemerintah negara yang bersangkutan.

Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa “Setiap pelaksanaan Lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah”.

Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

- (1) Penyelenggaraan Lelang dilakukan oleh KPKNL, Balai Lelang, atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II sesuai kewenangannya.
- (2) Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan Penjual.
- (3) Penyelenggaraan Lelang Terjadwal Khusus dilakukan oleh KPKNL atau Balai Lelang.

Pasal 28 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia
 Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
 menyebutkan bahwa:

- (1) Penjual dapat meminta pelaksanaan Lelang terhadap:
 - a. 1 (satu) atau lebih jenis Lelang, Penjual, atau debitor/tereksekusi; atau
 - b. gabungan beberapa Objek Lelang, untuk dapat dilakukan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.
- (2) Pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang Objek Lelang berada dalam 1 (satu) wilayah jabatan Pejabat Lelang.
- (3) Pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a hanya dapat dilakukan untuk Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi yang terdiri atas:
 - a. 1 (satu) jenis Lelang Eksekusi yang terdapat 2 (dua) atau lebih Penjual atau debitor/tereksekusi;
 - b. 2 (dua) atau lebih jenis Lelang Eksekusi; atau
 - c. 2 (dua) atau lebih perkara pidana yang saling berkaitan.
- (4) Pelaksanaan Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dapat dilakukan terhadap:
 - a. 1 (satu) Penjual dengan 2 (dua) atau lebih debitor/tereksekusi dalam Lelang Eksekusi dengan Objek Lelang yang berada dalam 1 (satu) kompleks perumahan; atau
 - b. 2 (dua) atau lebih Penjual dengan 1 (satu) atau lebih debitor dalam Lelang Eksekusi dengan Objek Lelang berupa bidang tanah yang berada dalam 1 (satu) hamparan.
- (5) Pelaksanaan Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat dilakukan terhadap:
 - a. 1 (satu) debitor/tereksekusi dengan 1 (satu) Penjual dengan Objek Lelang dalam 1 (satu) lokasi yang sama;
 - b. 2 (dua) atau lebih debitor/tereksekusi dengan 2 (dua) atau lebih Penjual dengan Objek Lelang berupa bidang tanah yang berada dalam 1 (satu) hamparan; dan/atau
 - c. 1 (satu) tereksekusi dengan 2 (dua) atau lebih perkara pidana.
- (6) Pelaksanaan Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dapat

dilakukan terhadap 1 (satu) jenis Lelang dengan 1 (satu) Penjual.

- (7) Penggabungan beberapa Objek Lelang dalam 1 (satu) pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan untuk kategori Lelang Wajib dan Lelang Sukarela.
- (8) Objek Lelang yang dapat digabungkan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) terdiri atas beberapa bidang tanah dan/ a tau bangunan atau unit rumah susun untuk ditawarkan dalam 1 (satu) paket.
- (9) Dalam hal Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi, ketentuan pada ayat (7) dan ayat (8) dapat diberlakukan sepanjang:
 - a. untuk 1 (satu) debitor/tereksekusi/kasus yang sama; atau
 - b. memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sampai dengan ayat (6).

Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

- (1) Tempat pelaksanaan Lelang harus dalam wilayah jabatan Pejabat Lelang tempat Barang berada.
- (2) Dalam hal Lelang Dengan Kehadiran Peserta secara virtual melalui media elektronik atau Lelang Tanpa Kehadiran Peserta melalui Aplikasi Lelang atau eMarketplace Auction, tempat pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tempat Lelang diselenggarakan.
- (3) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan untuk:
 - a. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama setelah mendapat persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Wilayah sesuai dengan wilayah kerjanya; atau
 - b. Lelang Terjadwal Khusus dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta melalui e-Marketplace Auction untuk Objek Lelang berupa barang bergerak yang tidak memerlukan balik nama.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal persetujuan dan dilampirkan pada surat permohonan Lelang.

Pasal 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia
Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
menyebutkan bahwa:

- (1) Permohonan Lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis Lelangnya disertai dokumen persyaratan Lelang.
- (2) Dokumen persyaratan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. dokumen persyaratan umum; dan
 - b. dokumen persyaratan khusus yang meliputi:
 1. dokumen khusus permohonan Lelang; dan
 2. dokumen khusus pelaksanaan Lelang.
- (3) Dalam hal Penjual merupakan unit internal pada KPKNL, permohonan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pejabat yang berwenang sesuai organisasi dan tata kerja DJKN kepada Kepala KPKNL yang bersangkutan.
- (4) Dalam hal Objek Lelang tidak berada dalam wilayah jabatan Pejabat Lelang namun masih dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, permohonan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada:
 - a. KPKNL yang terdekat dengan tempat Objek Lelang berada;
 - b. Kantor Pejabat Lelang Kelas II dengan wilayah jabatan terdekat dengan tempat Objek Lelang berada; atau C. Balai Lelang.
- (5) Pengajuan permohonan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan menggunakan Aplikasi Lelang.
- (6) Dalam hal pengajuan permohonan Lelang melalui Aplikasi Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dapat dilakukan, pengajuan permohonan Lelang dilakukan secara manual.
- (7) Pada Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997, dan Lelang Eksekusi benda sitaan penyidik Komisi Pemberantasan Korupsi sesuai Pasal 47A Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019, dengan Objek Lelang berupa barang yang mudah rusak/busuk dan/ atau ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan Lelang berikut dokumen persyaratan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b angka 1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh Penjual kepada Kepala KPKNL melalui faksimile atau surat elektronik.

- (8) Dalam hal Lelang dengan 2 (dua) atau lebih Penjual yang dilakukan dalam 1 (satu) pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (4) huruf b dan ayat (5) huruf b, permohonan Lelang diajukan kepada Penyelenggara Lelang dalam 1 (satu) surat permohonan yang ditandatangani bersama. (9) Tata cara pengajuan permohonan Lelang dan dokumen persyaratan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum dalam Lampiran huruf A dan huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 33 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

- (1) Terhadap pengajuan permohonan Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, Pejabat Lelang melakukan penelitian terhadap:
 - a. kelengkapan dan/ atau kesesuaian dokumen persyaratan Lelang; dan
 - b. Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.
- (2) Dalam hal permohonan Lelang diajukan melalui Aplikasi Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (5), penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara digital pada Aplikasi Lelang.
- (3) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. untuk permohonan Lelang yang diajukan melalui Aplikasi Lelang:
 1. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan jumlah debitor:
 - a) paling banyak 5 (lima) dalam satu permohonan Lelang, paling lama 7 (tujuh) hari kerja;
 - b) di atas 5 (lima) sampai dengan paling banyak 10 (sepuluh), paling lama 8 (delapan) hari kerja;
 - c) di atas 10 (sepuluh), paling lama 9 (sembilan) hari kerja;

2. Lelang Eksekusi harta pailit paling lama 9 (sembilan) hari kerja;
 3. Lelang Eksekusi benda sitaan pengadilan paling lama 8 (delapan) hari kerja;
 4. Lelang Eksekusi selain Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang harta pailit, dan Lelang benda sitaan pengadilan paling lama 8 (delapan) hari kerja; dan
 5. Lelang Noneksekusi dan Lelang Sukarela paling lama 7 (tujuh) hari kerja, sejak dokumen permohonan Lelang diajukan melalui Aplikasi Lelang.
- b. untuk permohonan Lelang yang diajukan tidak melalui Aplikasi Lelang:
- 1) Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan jumlah de bi tor:
 - a) paling banyak 5 (lima) dalam satu permohonan Lelang, paling lama 2 (dua) hari kerja;
 - b) di atas 5 (lima) sampai dengan paling banyak 10 (sepuluh), paling lama 3 (tiga) hari kerja;
 - c) di atas 10 (sepuluh), paling lama 4 (empat) hari kerja;
 - 2) Lelang Eksekusi harta pailit paling lama 4 (empat) hari kerja;
 - 3) Lelang Eksekusi benda sitaan Pengadilan paling lama 3 (tiga) hari kerja;
 - 4) Lelang Eksekusi selain Lelang Eksekusi objek Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang harta pailit, dan Lelang benda sitaan pengadilan paling lama 3 (tiga) hari kerja; dan
 - 5) Lelang Noneksekusi dan Lelang Sukarela paling lama 2 (dua) hari kerja, sejak dokumen permohonan Lelang telah diterima lengkap.
- (4) Dalam hal berdasarkan hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) menunjukkan dokumen permohonan Lelang belum lengkap, belum sesuai, dan/atau belum memenuhi Legalitas Formal

Subjek dan Objek Lelang, Penyelenggara Lelang meminta Penjual untuk melengkapi atau memenuhi kekurangan dokumen.

Pasal 34 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

- (1) Dalam hal sebelum pelaksanaan Lelang terhadap objek hak tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dapat dilaksanakan.
- (2) Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat atas:
 - a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pembebanan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
 - b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
 - c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pemberian hak tanggungan.
- (3) Terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan Lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (4) Permohonan atas pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:
 - a. pengadilan negeri; atau
 - b. pengadilan agama, dalam hal hak tanggungan dibuat berdasarkan perjanjian utang piutang yang menggunakan prinsip syariah.

Pasal 35 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

- (1) Setiap permohonan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi benda sitaan pengadilan, dan Lelang Eksekusi harta pailit dikenakan bea permohonan Lelang sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.
- (2) Bea permohonan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar oleh Penjual ke kas negara menggunakan kode billing yang diperoleh dari Aplikasi Lelang.
- (3) Bea permohonan Lelang yang telah dibayarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat diminta kembali oleh Penjual dengan alasan apapun.
- (4) Bukti pembayaran bea permohonan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilampirkan dalam dokumen permohonan Lelang.
- (5) Dalam hal permohonan Lelang untuk Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan menggunakan Aplikasi Lelang, bukti pembayaran bea permohonan Lelang harus duunggah bersamaan dengan dokumen persyaratan Lelang.
- (6) Pembayaran bea permohonan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak sepenuhnya menjamin permohonan Lelang akan mendapatkan penetapan jadwal pelaksanaan Lelang sepanjang tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.
- (7) Dalam hal kode billing dari Aplikasi Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat diperoleh, pembayaran bea permohonan Lelang dilakukan Penjual melalui rekening KPKNL.
- (8) Bendahara penerimaan KPKNL menyetorkan bea permohonan Lelang yang telah diterima dari Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ke kas negara paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima.
- (9) Pembayaran bea permohonan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (7) ditatausahakan oleh bendahara penerimaan KPKNL.

Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
menyebutkan bahwa:

Setiap permohonan Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi dari kreditor pemegang hak jaminan kebendaan yang terkait dengan

putusan pernyataan Pailit atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pelaksanaan Lelangnya dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Pasal 37 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

- (1) Waktu pelaksanaan Lelang ditetapkan oleh:
 - a. Kepala KPKNL; atau
 - b. Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), waktu pelaksanaan Lelang untuk Lelang Terjadwal Khusus ditetapkan oleh:
 - a. Kepala KPKNL; atau
 - b. Pemimpin Balai Lelang.
- (3) Penetapan waktu pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal hasil penelitian terhadap dokumen persyaratan Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) telah lengkap dan sesuai serta terpenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.
- (4) Penetapan waktu pelaksanaan Lelang untuk Lelang Terjadwal Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan hasil analisis terhadap aspek-aspek yang minimal mengenai:
 - a. potensi pasar;
 - b. potensi objek; dan
 - c. momentum khusus meliputi tanggal khusus dan hari pasaran.
- (5) Waktu pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL.
- (6) Dikecualikan dari ketentuan waktu pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) untuk:
 - a. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997, dan Lelang Eksekusi benda sitaan penyidik Komisi Pemberantasan Korupsi sesuai Pasal 47A Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019, dengan Objek Lelang berupa barang yang mudah rusak/busuk dan/atau ikan hasil tindak pidana perikanan, KPKNL penyelenggara Lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala

- Kantor Wilayah setempat paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan Lelang;
- b. Lelang Wajib berupa Lelang Noneksekusi dengan Objek Lelang berupa barang yang mudah busuk, KPKNL penyelenggara Lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan Lelang;
 - c. Lelang Sukarela, Penyelenggara Lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan Lelang; atau
 - d. Lelang Terjadwal Khusus, KPKNL atau Balai Lelang penyelenggara Lelang harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah setempat 1 (satu) kali sebelum pelaksanaan Lelang yang pertama.

Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa:

- (1) Terhadap permohonan Lelang yang telah ditetapkan waktu pelaksanaan Lelangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), Penjual harus menyampaikan fisik surat permohonan berikut dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf a dan huruf b angka 1 kepada Penyelenggara Lelang.
- (2) Penyampaian fisik surat permohonan berikut dokumen persyaratan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. dalam hal permohonan Lelang diajukan melalui Aplikasi Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (5), fisik surat permohonan berikut dokumen persyaratan Lelang diterima oleh Penyelenggara Lelang paling lambat:
 1. 5 (lima) hari kerja sebelum pelaksanaan Lelang, untuk Lelang dengan 2 (dua) kali Pengumuman; atau
 2. (dua) hari kerja sebelum pelaksanaan Lelang, untuk Lelang dengan 1 (satu) kali Pengumuman;
 - b. dalam hal permohonan Lelang diajukan melalui faksimile atau surat elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (7), fisik surat permohonan berikut dokumen persyaratan Lelang

- diterima Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan Lelang; dan/atau
- c. fisik surat permohonan berikut dokumen persyaratan lelang yang disampaikan harus sesuai dengan dokumen yang disampaikan terlebih dahulu melalui Aplikasi Lelang, atau faksimile / surat elektronik.

Pasal 61 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia
Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
menyebutkan bahwa:

- (1) Setiap Lelang yang akan dilaksanakan, wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.
- (2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual, kecuali untuk Lelang Terjadwal Khusus pengumuman dilakukan oleh Penyelenggara Lelang.
- (3) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan pada hari kerja KPKNL.
- (4) Ketentuan penerbitan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk:
 - a. Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi atas benda sitaan berupa Barang yang mudah busuk/rusak dan/atau ikan hasil tindak pidana perikanan;
 - b. Lelang Wajib berupa Lelang Noneksekusi atas Barang yang mudah busuk/kedaluwarsa; dan
 - c. Lelang Sukarela.
- (5) Dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan Lelang, Penyelenggara Lelang dapat memberikan fasilitas pada Aplikasi Lelang/portal/situs web yang dikelolanya untuk menayangkan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (6) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditambahkan informasi lebih lengkap mengenai Objek Lelang, syarat dan ketentuan, serta informasi lainnya.

Pasal 62 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia
Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
menyebutkan bahwa:

- (1) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) minimal memuat informasi:

- a. identitas Penjual;
 - b. hari, tanggal, waktu dan tempat Lelang dilaksanakan;
 - c. jenis dan jumlah Objek Lelang;
 - d. lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan;
 - e. spesifikasi Objek Lelang, khusus untuk barang bergerak;
 - f. waktu dan tempat Penjelasan Lelang, dalam hal Penjual melakukan Penjelasan Lelang;
 - g. jaminan penawaran Lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran;
 - h. Nilai Limit, kecuali Lelang Sukarela untuk barang bergerak;
 - i. cara penawaran Lelang;
 - j. cara penetapan Pembeli secara bergulir, dalam pelaksanaan Lelang yang menggunakan sistem penetapan Pembeli secara bergulir;
 - k. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;
 - l. alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang Melalui Aplikasi Lelang, atau alamat surat elektronik KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang dengan penawaran Lelang melalui surat elektronik; dan
 - m. syarat Lelang yang diajukan oleh Penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1).
- (2) Dalam hal Pengumuman Lelang dilakukan melalui surat kabar harian, Pengumuman Lelang minimal memuat informasi:
- a. identitas Penjual;
 - b. barang yang akan dilelang;
 - c. tempat dan waktu pelaksanaan Lelang;
 - d. besaran jaminan penawaran Lelang dan Nilai Limit, untuk Lelang yang mensyaratkan jaminan penawaran Lelang dan menggunakan Nilai Limit; dan
 - e. informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci yang dapat ditayangkan melalui situs web Penyelenggara Lelang.
- (3) Pengumuman lebih rinci yang ditayangkan pada situs web sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e minimal memuat informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Berdasarkan penjelasan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dapat dilihat bahwa prosedur lelang objek Hak Tanggungan terdiri dari:

1. Persiapan Lelang:

- a. Pengajuan Permohonan Lelang: Pihak yang berhak (pemegang hak tanggungan pertama) mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- b. Penetapan Jadwal dan Lokasi Lelang: KPKNL menetapkan jadwal dan lokasi pelaksanaan lelang.
- c. Pengumuman Lelang: Lelang diumumkan secara resmi melalui media massa dan/atau pengumuman di kantor KPKNL.

2. Pelaksanaan Lelang:

- a. Pendaftaran Peserta Lelang: Calon peserta lelang mendaftar dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan.
- b. Penjelasan Lelang (Aanwijzing): Penjelasan mengenai objek lelang, syarat dan ketentuan lelang diberikan kepada peserta.
- c. Penyampaian Penawaran: Peserta menyampaikan penawaran harga secara lisan atau tertulis, mengikuti mekanisme yang berlaku.

- d. Penetapan Pemenang Lelang: Peserta dengan penawaran tertinggi dinyatakan sebagai pemenang lelang.

3. Pasca Lelang:

- a. Pelunasan Harga Lelang: Pemenang lelang wajib melunasi harga lelang sesuai jangka waktu yang ditetapkan.
- b. Pembuatan Risalah Lelang: Pejabat lelang membuat risalah lelang sebagai bukti sah transaksi lelang.
- c. Peralihan Hak Milik: Setelah pelunasan, hak milik atas objek lelang beralih kepada pemenang lelang.

Lelang eksekusi hak tanggungan khususnya yang objeknya pada perbankan syariah maupun konvensional memiliki peran yang sangat strategis dalam perekonomian Indonesia. Manfaat yang diterima oleh perbankan dari proses lelang ini tentu saja selain memperoleh pelunasan dan menurunkan tingkat *Non Performing Loan* (NPL), juga akan berdampak positif terhadap tingkat kesehatan keuangan perbankan itu sendiri. Kredit yang disalurkan kreditur kepada debitur akan diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang memungkinkan pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang jaminan apabila debitur wanprestasi, dalam hal ini dapat melakukan proses penyelesaian kredit melalui proses lelang barang jaminan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Namun fakta di lapangan, permasalahan terjadi ketika objek hak tanggungan berupa tanah dan/atau bangunan dalam masih berpenghuni. Proses pengosongan

objek lelang ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli lelang. Dalam hal penghuni tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela, maka pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui lembaga peradilan.

Setiap perbuatan hukum pasti terdapat akibat hukum, sama halnya dengan lelang. Lelang merupakan proses penjualan suatu barang secara umum yang dilakukan didepan pejabat lelang dengan membentuk harga yang bersaing lewat proses tawar menawar harga dengan cara terbuka atau tertutup serta diawali dengan pengumuman lelang. Maka dapat dikatakan juga bahwa lelang termasuk dalam kegiatan jual beli, meskipun caranya berbeda tapi memiliki syarat yang sama, dimana dalam proses ini ketika barang sudah dijual dan dibayarkan maka seharusnya pembeli memiliki haknya untuk mendapatkan barang yang dibelinya. Sesuai dengan Pasal 1 PMK No.213/PMK.6/2023, Pembeli adalah setiap orang, organisasi, atau lembaga yang mengajukan penawaran pada suatu lelang dan tawarannya diterima oleh juru lelang yang ditunjuk sebagai yang tertinggi dan terbaik. Peserta lelang akan disebut sebagai pemenang lelang atau pembeli jikalau:

- a. orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi adalah orang perseorangan atau badan hukum/badan usaha;
- b. pemenang lelang diakui secara resmi oleh pejabat yang berwenang;

- c. mereka telah menerima penyerahan barang yang dibelinya sebelum memenuhi tanggung jawab pajak dan retribusi;
- d. wajib membayar seluruh kewajiban pembayaran lelang;
- e. apabila pembeli tidak dapat memenuhi komitmennya setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang, maka pembeli tersebut tidak diperkenankan mengikuti lelang di mana pun di Indonesia untuk jangka waktu enam bulan. Jika pembeli gagal memenuhi persyaratan keuangannya, pejabat lelang harus mencabut persetujuannya sebagai pembeli.

Pasca pelaksanaan lelang, pembeli lelang akan menerima Kutipan Risalah Lelang dari KPKNL sebagai Akta Jual Beli, dan dapat diberikan pula *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan, hal ini ditegaskan di dalam Pasal 93 ayat (2) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020. Akta tersebut menjadi dasar bagi pembeli untuk membuktikan kepada pihak manapun tentang adanya peralihan hak dari pemilik tanah dan/bangunan kepada pembeli lelang. Dalam perjalanan untuk memperoleh haknya terhadap kepemilikan tanah dan/bangunan yang telah dimilikinya, tak selalu berjalan dengan baik. Pihak pembeli seringkali menemui hal atau peristiwa dimana objek lelang tersebut masih dikuasai oleh pemilik tanah dan/bangunan sebelumnya. Sehubungan dengan pengosongan rumah yang telah beralih hak kepemilikannya dari pemilik rumah kepada pihak pembeli lelang, maka secara hukum pembeli lelang dapat mengajukan suatu upaya pengosongan melalui jalur pengadilan dengan

menggunakan *Grosse Risalah Lelang* yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Mekanisme tersebut diantaranya tercantum dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement*, yang menyatakan:⁹⁸

Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya.

Selanjutnya, khusus untuk pelelangan hak tanggungan oleh pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada ketua Pengadilan Negeri tanpa mengajukan gugatan dengan menyampaikan *Grosse Risalah Lelang*. Hal ini ditegaskan di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu:⁹⁹

Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.

⁹⁸Kementerian Keuangan Republik Indonesia, “Pembeli Lelang Tidak Dapat Menguasai Obyek Lelang Yang Dimenangkannya, Dan Justru Digugat. Bagaimana Langkah Hukumnya?”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14459/PEMBELI-LELANG-TIDAK-DAPAT-MENGUASAI-OBYEK-LELANG-YANG-DIMENANGKANNYA-DAN-JUSTRU-DIGUGAT-BAGAIMANA-LANGKAH-HUKUMNYA.html>, 12 Mei 2025.

⁹⁹*Loc, cit.*

Atas permohonan tersebut, pengadilan negeri akan melakukan mekanisme pelaksanaan eksekusi pengosongan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.¹⁰⁰

Meskipun lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara (Perdirjen KN) Nomor 02/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, namun pelaksanaan lelang tidak terlepas dari munculnya gugatan-gugatan, terutama gugatan Perdata baik di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Agama. Sama seperti tugas dan fungsi dari Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Direktorat Lelang c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang tidak boleh menolak segala permohonan lelang yang telah diajukan terhadapnya sepanjang memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Pengadilan pun tidak boleh menolak sepanjang ada gugatan yang diajukan kepada siapa yang mengajukan gugatan, setiap warga negara yang merasa haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan. Pihak-pihak yang digugat dan terlibat di dalamnya tentunya dapat diajukan oleh penggugat kepada siapapun, mulai dari Pemohon Lelang, KPKNL sebagai pelaksana lelang, Kantor Pertanahan, Notaris, hingga tak terkecuali Pembeli Lelang.¹⁰¹

¹⁰⁰*Loc, cit.*

¹⁰¹*Loc, cit.*

Pembeli lelang yang merupakan pembeli yang beritikad baik tak jarang juga ikut digugat dalam perkara perdata yang diajukan oleh Pihak Terlelang. Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan di dalam *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK 213/PMK.06/2020. Sejak Pejabat Lelang menerbitkan Risalah Lelang yang berisi seluruh rangkaian peristiwa lelang beserta semua syarat dan ketentuan pelaksanaan lelang, maka Risalah Lelang tersebut sudah cukup sebagai bukti peralihan hak dari pemilik semula kepada pembeli lelang. Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas objek lelang yang dibelinya, apabila terdapat gugatan oleh pihak ketiga ke Pengadilan Negeri atas barang tersebut, sebenarnya tidak mempengaruhi keabsahan kepemilikan barang tersebut karena hal ini didasari suatu pertimbangan bahwa dengan dijualnya suatu barang melalui lelang berarti bahwa KPKNL selaku penerima kuasa perantaraan menjual secara lelang telah menjamin bahwa barang yang dilelang adalah telah jelas diketahui pemiliknya serta dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran lelang sebab sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual/pemilik objek lelang. Risalah Lelang sebagai akta otentik menjamin kepastian hukum terhadap hak sempurna yang melekat pada pembeli lelang. Sepanjang

gugatan yang diajukan dapat membuktikan ketidakbenaran mengenai isi dari Risalah Lelang, maka Risalah Lelang dapat dibatalkan.¹⁰²

Apabila terdapat kasus mengenai penyangkalan terhadap Risalah Lelang, maka seharusnya apa yang disangkalkan harus dapat dibuktikan, apakah terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk juga harus dapat membuktikan terdapat pelanggaran terhadap aspek lahiriah, aspek formil, maupun aspek materiil dari Risalah Lelang. Beban pembuktian mengenai apa yang disangkalkan tersebut, dibebankan kepada pihak yang menyangkal. Apabila pihak yang menyangkal tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka Risalah Lelang tersebut secara berharga harus diterima oleh siapapun.¹⁰³

Karena di dalam Hakim memutuskan suatu perkara tidak selalu berdasarkan hukum positif yang ada, namun dengan keyakinan secara intuitif dan pengalamannya. Dalam pembuatan putusan oleh hakim merupakan sebagai suatu seni daripada logika. Dalam hukum ada tiga nilai-nilai dasar sebagai parameter hukum, yaitu kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Ketiganya tidak selalu harmoni, tetapi lebih sering bersifat ketegangan. Kepastian hukum misalnya, berseberangan dengan keadilan dan demikian seterusnya. Dengan demikian dalam memutus, pekerjaan hakim perlu mengelola ketiga

¹⁰²*Loc, cit.*

¹⁰³*Loc, cit.*

nilai dasar tersebut. Tuntutan ini berarti bahwa hakim tidak dapat hanya bertolak dari satu nilai dasar saja.¹⁰⁴

Sehingga, Pembeli Lelang apabila ikut digugat dalam Perkara Perdata, sepanjang mengetahui dengan benar keadaan objek lelang yang akan dibelinya maka Risalah Lelang sudah dapat menjadi perisai sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan sempurna.¹⁰⁵

B. Prosedur Pengosongan Objek Hak Tanggungan Yang Telah Dimenagkan Lelangnya Saat Ini

Setiap objek lelang yang dibeli melalui proses lelang yang benar sudah seharusnya menjadi milik pembeli sehingga pembeli memiliki hak untuk menguasai objek tersebut. Namun perpindahan hak kepada pemenang lelang tidak berlangsung begitu saja pada saat pembeli diresmikan secara sah menjadi pemenang oleh pejabat lelang. Apabila penawar lelang telah memenuhi seluruh kewajibannya, khususnya yang berkaitan dengan pembayaran lelang, yang dibuktikan dengan surat pelunasan yang diterbitkan oleh kantor lelang, maka hak itu dianggap sah menurut hukum. Setelah surat keterangan tersebut diserahkan kepada pembeli, hak secara resmi dan substansial akan dialihkan kepada pembeli. Pasal 526 RV menjelaskan dengan lebih rinci bahwa Pembeli memperoleh kepemilikan atas barangbarang yang dijual dalam lelang setelah diumumkanannya daftar lelang, yang bersifat final dan tidak dapat dinegosiasikan sampai bukti tertulis yang

¹⁰⁴*Loc, cit.*

¹⁰⁵*Loc, cit.*

dikeluarkan oleh kantor lelang membenarkan terpenuhinya seluruh syarat pembelian. Sesuai dengan SEMA No.4/2016 pembeli lelang yang melangsungkan jual beli atas tanah dengan ketentuan atau aturan dan dokumen yang sah seperti yang telah ditetapkan ketentuan perundang-undangan yang salah satunya adalah membeli tanah dengan cara lelang secara terbuka tergolong dalam klasifikasi pembeli yang memiliki itikad baik yang perlu mendapatkan perlindungan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara. Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara menyatakan bahwa “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.¹⁰⁶

Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Terdapat perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah dalam memperlakukan Risalah Lelang dalam hal pemenang lelang mengajukan eksekusi pengosongan ke Pengadilan setempat. Tentunya dapat diambil benang merahnya antara permohonan lelang Hak Tanggungan dari Bank Konvensional dengan Bank Syariah. Ketika pemenang lelang mengajukan eksekusi pengosongan maka sebagai pemenang lelang juga harus mengetahui dalam pengosongan atas objek hak tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL dikenal dengan istilah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pembeli lelang yang telah ditetapkan sebagai pemenang dalam lelang

¹⁰⁶*Loc, cit.*

berhak untuk menguasai dan memiliki objek hak tanggungan. Kerap terjadi objek hak tanggungan yang berupa tanah dan/atau bangunan tidak dalam keadaan kosong atau berpenghuni, untuk itu pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke lembaga peradilan. Dalam beberapa kasus, permohonan eksekusi ini mendapat penolakan dari lembaga peradilan yang berwenang. Permohonan eksekusi dari pembeli lelang atas objek hak tanggungan perbankan syariah mendapat penolakan oleh pengadilan negeri, dengan alasan pengadilan negeri bukanlah pihak yang berwenang melakukan eksekusi. Di sisi lain, ketika permohonan eksekusi dimohonkan ke pengadilan agama juga mendapat penolakan. Dalam beberapa kasus, penolakan oleh pengadilan agama karena ada klausula dalam grosse risalah lelang yang mencantumkan eksekusi oleh “pengadilan negeri”, sebagai berikut “Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya”. Walaupun penolakan eksekusi atas objek lelang dari hak tanggungan perbankan syariah tidak jamak terjadi di semua KPKNL, namun hal ini perlu di analisis lebih lanjut guna memberikan kepastian hukum bagi pembeli lelang dalam mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan.¹⁰⁷

¹⁰⁷*Loc, cit.*

Proses pengosongan objek lelang ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli lelang. Dalam hal penghuni tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela, maka pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui lembaga peradilan. Perlu diketahui bahwa perjanjian atau akad kredit antara kreditur dan debitur terdapat perbedaan antara bank konvensional dan bank Syariah.¹⁰⁸ Maka kewenangan Pengadilan Agama dalam Sistem Peradilan sesuai Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama bahwa Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan dalam Pasal 24 ayat (2) bahwa Peradilan Agama merupakan salah satu lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung bersama badan peradilan lainnya di lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, dan Peradilan Militer. Peradilan Agama merupakan salah satu badan peradilan pelaku kekuasaan kehakiman untuk menyelenggarakan penegakan hukum dan keadilan bagi rakyat pencari keadilan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah. Dalam Undang-Undang ini kewenangan pengadilan di lingkungan Peradilan Agama diperluas, hal ini sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan hukum masyarakat,

¹⁰⁸Kementerian Keuangan Republik Indonesia, “Kendala dan Permasalahan Pengosongan setelah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi/baca-artikel/15185/Kendala-dan-Permasalahan-Pengosongan-setelah-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungan.html>, 12 Mei 2025.

khususnya masyarakat muslim. Perluasan tersebut antara lain meliputi ekonomi syariah.¹⁰⁹

Dalam Pasal 49 menyatakan bahwa Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: perkawinan; waris; wasiat; hibah; wakaf; zakat; infaq; shadaqah; dan ekonomi syariah. Penjelasan Pasal 49 menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya dibatasi di bidang perbankan syariah, melainkan juga di bidang ekonomi syariah lainnya. Yang dimaksud dengan “antara orang-orang yang beragama Islam” adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Peradilan Agama sesuai dengan ketentuan Pasal ini. Yang dimaksud dengan “ekonomi syariah” adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi: bank syariah; lembaga keuangan mikro syariah; asuransi syariah; reasuransi syariah; reksa dana syariah; obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah; sekuritas syariah; pembiayaan syariah; pegadaian syariah; dana pensiun lembaga keuangan syariah; dan bisnis syariah.¹¹⁰ Pembeli lelang yang telah ditetapkan sebagai pemenang atas objek lelang, dalam beberapa kasus terdapat kesulitan dalam menguasai objek mengingat objek lelang masih berpenghuni. Kebanyakan penghuni

¹⁰⁹*Loc, cit.*

¹¹⁰*Loc, cit.*

tidak berkenan mengosongkan objek lelang, walaupun pembeli lelang telah melakukan upaya musyawarah dan meminta penghuni untuk mengosongkan objek lelang secara sukarela.¹¹¹

Dalam hal penghuni tidak berkenan mengosongkan objek lelang, maka pembeli lelang mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan. Terkait permohonan eksekusi ini ada ketidakseragaman dalam pelaksanaannya, apakah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama. Di sisi lain, lembaga peradilan yang berwenang melakukan eksekusi juga mempermasalahkan klausula pada *grosse* risalah lelang yang menjadi dasar penetapan eksekusi oleh pengadilan. Terkait hal ini, pada bagian berikutnya akan dianalisis dan dibahas lebih lanjut mengenai kewenangan pengadilan dalam melaksanakan eksekusi pengosongan objek lelang yang berasal dari eksekusi hak tanggungan pada perbankan syariah. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 55 menyebutkan bahwa:¹¹²

- (1) penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
- (2) dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.
- (3) penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Selanjutnya dalam penjelasan Undang-Undang tersebut, yang dimaksud “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai isi akad” pada Pasal 55 ayat (2) merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui

¹¹¹*Loc, cit.*

¹¹²*Loc, cit.*

musyawarah, mediasi perbankan, Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain, dan/atau melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum. Hal ini menimbulkan ketidakpastian dalam penyelesaian sengketa perbankan syariah, dimana ayat (1) penyelesaian sengketa dilakukan di Pengadilan Agama, sementara di ayat (2) dilakukan sesuai isi perjanjian. Permasalahan ini menjadi rumit dalam bidang peradilan, apabila dalam isi akad dicantumkan frasa bahwa penyelesaian sengketa diselesaikan di Pengadilan Negeri (peradilan umum), mengingat hak tanggungan ini terkait dengan hak keperdataan. Dilatarbelakangi ketidakpastian ini, Mahkamah Konstitusi melalui putusan Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 28 Maret 2013 dengan amar putusan sebagai berikut:¹¹³

- 1) Mengabulkan permohonan untuk sebagian;
- 2) Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 3) Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 4) Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;
- 5) Menolak permohonan Pemohon untuk selain dan selebihnya.

¹¹³*Loc, cit.*

Berdasarkan putusan tersebut dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Agama merupakan lembaga peradilan yang memiliki kompetensi *absolut* untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah.

Pada prinsipnya perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian yang bersifat “*assecoir*” (melekat) terhadap perjanjian pokok, sehingga apabila perjanjian pokoknya dilaksanakan dengan prinsip syariah maka melekat pula prinsip syariah pada hak tanggungan tersebut. Dengan demikian, Pengadilan Agama berwenang pula melaksanakan eksekusi atas barang jaminan yang perjanjian pokoknya dilaksanakan dengan prinsip syariah. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, disebutkan:¹¹⁴

Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.

Namun dalam SEMA ini tidak mengatur secara jelas apakah eksekusi hak tanggungan dimaksud berdasarkan prinsip syariah atau tidak. Selanjutnya Mahkamah Agung telah menerbitkan SEMA baru yaitu, SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan. Dalam Huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 8 dan Huruf C Rumusan Hukum Kamar Agama

¹¹⁴*Loc, cit.*

Angka 2 dalam SEMA tersebut menyebutkan bahwa, “Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama, sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum”. Diatur pula berkenaan dalam hal rumusan pleno kamar tahun-tahun sebelumnya secara substansi bertentangan dengan rumusan hasil pleno kamar tahun 2016, rumusan hukum tersebut dinyatakan tidak berlaku.¹¹⁵

Dalam beberapa kasus, risalah lelang yang memuat klausula eksekusi mencantumkan frasa yang pada intinya menerangkan bahwa pengosongan objek dapat dilakukan oleh pengadilan negeri setempat. Permasalahan muncul ketika Pengadilan Negeri menolak permohonan eksekusi dari pembeli lelang, karena pengadilan negeri bukanlah lembaga peradilan yang berwenang melakukan eksekusi, mengingat objek lelang tersebut berkaitan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan pada perbankan syariah. Namun demikian, permohonan eksekusi baru dapat dilakukan oleh pengadilan agama apabila klausula eksekusi yang tertuang di dalam risalah lelang yang memuat “Pengadilan Negeri” untuk diubah terlebih dahulu.¹¹⁶

Klausula eksekusi di atas merupakan klausula yang tertuang dalam penulisan risalah lelang sesuai Perdirjen Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang. Walaupun Perdirjen tersebut telah diubah dengan Perdirjen Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017, namun demikian pada

¹¹⁵*Loc, cit.*

¹¹⁶*Loc, cit.*

prakteknya masih terdapat permasalahan terkait klausula eksekusi tersebut. Klausula eksekusi yang diatur dalam Perdirjen KN Nomor 05/KN/2017 dan PMK 213/PMK.06/2020 adalah sebagai berikut:¹¹⁷

Apabila tanah dan/ atau bangunan yang akan dilelang berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk pengosongannya.

Pencantuman klausula terkait eksekusi dengan frasa “Ketua Pengadilan setempat” akan memberikan fleksibilitas bagi pembeli lelang dalam mengajukan permohonan eksekusi, sehingga dapat dimohonkan ke Pengadilan Negeri (untuk hak tanggungan pada bank konvensional) atau Pengadilan Agama (untuk hak tanggungan pada perbankan syariah). Namun demikian, untuk memperjelas kewenangan eksekusi objek lelang yang berasal dari hak tanggungan pada perbankan syariah, maka klausulanya dapat dibuat sebagai berikut:¹¹⁸

Apabila tanah dan/ atau bangunan yang akan dilelang berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan Agama setempat untuk pengosongannya.

Dalam hal risalah lelang yang telah terbit atas objek lelang berupa hak tanggungan perbankan syariah memuat frasa “Pengadilan Negeri”, maka dapat dilakukan pembetulan atas redaksional risalah

¹¹⁷*Loc, cit.*

¹¹⁸*Loc, cit.*

lelang. Perbaikan klausula atau pembetulan redaksional risalah lelang sebenarnya telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pembetulan risalah lelang dapat dilakukan sebelum atau sesudah ditutup dan ditandatanganinya risalah lelang. Pembetulan yang dilakukan sesudah ditutup dan ditandatanganinya risalah lelang tidak boleh dilakukan, kecuali terdapat kesalahan redaksional yang:¹¹⁹

- a. bersifat prinsipil terkait legalitas subjek dan objek lelang yang dapat merugikan Penjual dan/ atau Pembeli apabila tidak dilakukan pembetulan; atau
- b. menjadi temuan *Superintenden* atau aparat fungsional pemeriksa dan perlu ditindaklanjuti dengan pembetulan.

Berdasarkan berbagai penjelasan yang ada, dapatlah disimpulkan bahwa prosedur pengosongan objek HT yang telah dimenangkan lelangnya berupa:¹²⁰

1. Pembeli lelang bertanggung jawab:

Setelah membeli objek lelang, pembeli bertanggung jawab untuk mengosongkan objek tersebut dari penghuni.

2. Pemberitahuan pengosongan:

Jika penghuni tidak mau mengosongkan secara sukarela, pembeli harus memberitahukan secara resmi mengenai rencana pengosongan, dengan memberikan jangka waktu yang memadai.

¹¹⁹*Loc, cit.*

¹²⁰*Loc, cit.*

3. Permohonan eksekusi:

Jika penghuni tetap menolak, pembeli dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri.

4. Pelaksanaan eksekusi:

Jika pengadilan mengabulkan permohonan, pelaksanaan pengosongan akan dilakukan oleh petugas pengadilan, dengan melibatkan aparat terkait.

5. Penyerahan objek:

Setelah pengosongan selesai, objek lelang akan diserahkan kepada pembeli lelang, yang dituangkan dalam berita acara serah terima. Pelaksanaan pengosongan harus dilakukan dengan cara yang persuasif, dengan mempertimbangkan nilai kemanusiaan dan keadilan, serta tidak arogan.

Berdasarkan berbagai penjelasan di atas terlihat bahwasannya proses pengosongan objek lelang ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli lelang, pihak pemenang lelang sebagian besar harus menyelesaikan persoalan sengketa pengosongan objek lelang melalui pengadilan secara keperdataan. Hal demikian jelas mengakibatkan pemenang lelang harus mengeluarkan biaya dan waktu kembali untuk dapat menguasai objek lelang yang telah dibayarkannya. Hal ini jelas menyimpang dari pandangan kepastian hukum. Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto harus terwujud melalui ketersediaan aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara. Instansi-instansi penguasa

(pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.¹²¹

C. Kendala Dan Solusi Dalam Persoalan Pelaksanaan Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Saat Ini

1. Kendala Dalam Persoalan Pelaksanaan Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Saat Ini

Pengaturan mengenai upaya dalam menjamin hak bagi pemenang lelang dalam tata laksana pelelangan objek benda jaminan Hak Tanggungan telah diatur dengan jelas, baik melalui mekanisme peran KPKNL dalam lelang maupun melalui peradilan. Sekalipun tata pengaturan perlindungan hukum bagi pemenang lelang telah diatur dengan jelas, namun demikian dalam kenyataannya masih terdapat banyak kasus dalam hal sengketa pengosongan objek lelang jaminan HT.

¹²¹ Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 157.

Hal ini salah satunya ialah kasus yang terjadi di wilayah Cilacap. Tuan Darwis Nugroho membeli sebidang tanah dengan bukti Sertipikat Hak Milik no. 2249/Slarang, seluas 601 m², yang terletak di Desa Slarang, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, terdaftar atas nama Siti Tarsiyah. Siti Tarsiyah memiliki bidang tanah tersebut dengan dasar perolehan dari LELANG berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 0233/2012, Tanggal 11/11/2016 yang dibuat oleh Nomie Arumsari, SH, selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto. Objek tanah tersebut pelelangan dari PT Bank Danamon Tbk, Kantor Cabang Cilacap, atas kemacetan pinjaman debitor atas nama Irianto. Sekitar bulan Nopember 2016 proses peralihan hak dari atas nama Irianto ke Siti Tarsiyah mengalami hambatan, karena pada waktu itu dari pihak notaris mendatangi rumah Iriyanto untuk meminjam SPPT PBB dimana rumah dan tersebut yang ditempati merupakan objek lelang. Karena ketidaktahuan kalau pemilik tanah tersebut masih belum menerima dengan hasil lelang, dan merasa dirugikan dengan alasan tidak menerima surat pemberitahuan lelang dari KPKNL Purwokerto, yang akhirnya si pemilik rumah tersebut marah-marah kepada staf notaris yang mendatangi rumahnya, sampai mengeluarkan senjata tajam dan mengusir staf dari notaris. Dengan berjalannya waktu akhirnya ditahun 2017 tepatnya di bulan Januari proses

dilanjutkan dengan mendatangani ke rumah Kepala Dusun untuk meminjam SPPT yang terbaru tahun 2017. Setelah mendapatkan SPPT tersebut, berlanjutlah proses peralihan hak dari nama Iriyanto beralih ke Siti Tarsiyah. Setelah sertipikat tersebut berganti nama Siti Tarsiyah kemudian dijual kepada Darwis Nugroho. Dengan beralihnya hak kepemilikan dari Siti Tarsiyah kepada Darwis Nugroho, dengan itikad baik Darwis Nugroho ingin mengambil alih objek tanah dan bangunan tersebut, akan tetapi mengalami kesusahan karena si pemilik rumah tidak berkenan melepas objek tersebut dan tidak mau keluar dari rumah tersebut. Akhirnya Darwis Nugroho dengan memakai kuasa hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan objek jual beli. Sebelum mendaftarkan ke Pengadilan Negeri Cilacap, dengan itikad baik melakukan pendekatan kepada Iriyanto dengan menyuruh orang. Apabila Iriyanto dengan sukarela keluar dari rumah tersebut maka Darwis Nugroho akan memberikan uang kompensasi sebesar Rp 50.000.000,- ditambah memberikan fasilitas kontrak rumah selama 3 th dibayarkan oleh Darwis Nugroho. Akan tetapi itikad baik tersebut tidak diterima. Berlanjutnya dilakukan eksekusi dari Pengadilan Negeri. Langkah pertama eksekusi tidak berhasil karena rumah tersebut dijaga oleh LSM Pemuda Pancasila. Satu bulan kemudian dari Pengadilan Negeri melakukan eksekusi yang kedua, tanpa sepengetahuan dari Pengadilan ternyata rumah tersebut sudah

kosong dan berdasar dari informasi dari tetangga sekitar kalau Iriyanto sudah pergi sekitar satu minggu yang lalu.¹²²

Berdasarkan kasus yang terjadi di atas terlihat dengan nyata bahwasannya pihak pemenang lelang berpeluang mengalami kerugian akibat persoalan pengosongan objek lelang, dimana pihak pemenang lelang sebagian besar harus menyelesaikan persoalan sengketa pengosongan objek lelang melalui pengadilan secara keperdataan. Hal demikian jelas mengakibatkan pemenang lelang harus mengeluarkan biaya dan waktu kembali untuk dapat menguasai objek lelang yang telah dibayarkannya. Hal ini jelas menyimpang dari pandangan kepastian hukum. Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto harus terwujud melalui ketersediaan aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.¹²³

Berdasarkan kasus yang ada terlihat jelas bahwasannya banyak terjadi penyimpangan tanggungjawab hukum bagi debitur yang tidak bersedia mengosongkan objek jaminan HT

¹²²Darwis Nugroho, wawancara dengan pihak pemenang lelang yang bersengketa dengan pihak debitur akibat persoalan pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan, 12 April 2025.

¹²³ Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 157.

yang telah dijaminkan kepada kreditur ketika objek HT tersebut telah dilelang akibat gagal bayar. Persoalan ini terjadi akibat adanya beberapa kendala berupa:

1) Kendala secara yuridis

Pelaksanaan lelang terhadap benda jaminan HT diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023). Hal ini juga mencakup lelang terhadap benda jaminan HT dari perjanjian jaminan HT dengan perjanjian *murabahah* di lembaga jasa keuangan *syariah*. Pasal 34 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) menyatakan bahwa “Terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan Lelangnya dilakukan berdasarakan titel eksekutorial dari sertipikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi”. Kemudian Pasal 34 ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) menyatakan bahwa:

Permohonan atas pelaksanaan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:

- a. pengadilan negeri; atau
- b. pengadilan agama, dalam hal hak tanggungan dibuat berdasarkan perjanjian utang piutang yang menggunakan prinsip syariah.

Terkait dengan jaminan perlindungan hak bagi pemenang lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan

Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) belum diatur dengan khusus, utamanya terkait dengan kedudukan hak pemenang lelang dalam sengketa pengosongan objek lelang yang telah dimenangkan. PMK 122/2023 belum sepenuhnya mampu mencegah masalah terkait kepastian hukum objek lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui e-auction. Beban pengecekan objek lelang hanya diberikan kepada peserta, sehingga potensi masalah hukum tetap ada. Hal ini ditunjukkan dengan sebagian besar peserta lelang objek jaminan HT tidak mengetahui perihal status hukum objek yang dilelang, setelah lelang dimenangkan, pemenang lelang baru mengetahui adanya sengketa pengosongan objek lelang akibat adanya persoalan hukum yang belum usai antara debitur dan kreditur atau antara debitur dengan pihak ketiga yang juga mersa memiliki hak di atas objek lelang. Ketika pemenang lelang ingin meminta kembali haknya berupa uang pembayaran objek lelang dan ingin membatalkan lelang yang telah dimenangkannya akibat sengketa pengosongan objek lelang, maka hal tersebut tidak dapat dilakukan tanpa keputusan dari kreditur dan penetapan pengadilan. Lelang hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum, seperti yang

diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor:93/PMK.06/2010. Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor:93/PMK.06/2010 menyebutkan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”. Kemudian Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor:93/PMK.06/2010 menyebutkan bahwa “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum”. Keadaan ini jelas tidak adil bagi pemenang lelang, hal ini dikarenakan sejak akan dilakukannya lelang tidak ada kewajiban bagi kreditur atau penjual lelang objek jaminan HT untuk memberikan informasi status objek bebas dari sengketa secara transparan, ketika pemenang lelang memenangkan objek lelang yang dimana pihak debitur atau pihak ketiga enggan mengosongkan objek lelang tersebut, pemenang lelang harus melakukan permohonan ke pengadilan atau melakukan upaya hukum dengan biaya yang tidak sedikit dan dengan waktu yang lama untuk menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya, hal ini jelas bertentangan dengan asas etikat baik dalam suatu perjanjian lelang. Pada aspek pembatalan hasil lelang yang ditentukan oleh penjual lelang juga berpotensi penjual

lelang melakukan penyalahgunaan keadaan secara keperdataan guna menguntungkan dirinya sendiri, hal ini jelas pula bahwa telah menyimpang dari asas proporsional dalam perjanjian lelang. Keadaan ini jelas menunjukan betapa penjual lelang dapat dengan leluasa melakukan *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli objek HT akibat gagal bayar oleh debitur melalui mekanisme lelang.

c. Kendala secara pelaksanaan hukum

Menurut Ida Nursanti selaku Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Cilacap, Kendala pelaksanaan hukum terdiri dari:¹²⁴

- 1) Adanya resistensi debitur terhadap pengosongan objek lelang

Banyak debitur enggan menyerahkan objek jaminan HT untuk dilelang, sehingga terjadi kendala dalam proses pengosongan objek lelang setelah dilelang. Hal ini dapat menyebabkan pembeli lelang kesulitan menguasai objek yang telah dibeli. Sering terjadi dimana debitur menganggap bahwa *parate*

¹²⁴Ida Nursanti, wawancara dengan Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Cilacap, 10 Mei 2025.

eksekusi yang dilakukan oleh kreditur telah menciderai haknya, hal ini karena sebagian besar debitur menganggap bahwa perjanjian piutang yang dibuat oleh kreditur tidak memuat asas keseimbangan kedudukan dalam perlindungan hak. Sehingga debitur yang merasa bahwa kreditur yang tidak melihat kedudukan debitur dalam hal pembayaran utang dengan bunga yang tinggi atau dengan aturan pelunasan utang secara segera dan mendadak dengan mengenyampingkan kondisi ekonomi debitur menjadi pendorong bahwa *parate* eksekusi terhadap objek jaminan HT yang kemudian dilelang merupakan bentuk *misbruik van omstandigheden*.¹²⁵ *Misbruik van omstandigheden* adalah tindakan pihak yang lebih kuat atau lebih menguasai situasi untuk memanfaatkan keadaan guna mendapatkan keuntungan dalam suatu perjanjian. Keadaan demikianlah yang melatar belakangi pihak debitur enggan menyerahkan objek jaminan HT miliknya yang telah dilelang kepada pihak pemenang lelang.

- 2) Adanya gugatan hukum dari pihak debitur atau pihak ketiga yang dapat membatalkan Keputusan hasil lelang

¹²⁵Nanang Hermansyah, "Penyalahgunaan Keadaan/*Undue Influence Menurut Civil Law System* (Kuhperdata Indonesia) Dan *Common Law System* (Inggris) Dalam Perjanjian" *Jurnal Wasaka Hukum*, Vol. 10, No. 01, 2022, hlm. 36.

Adanya persoalan sengketa hukum antara debitur dan kreditur dalam perjanjian jaminan HT akibat *Misbruik van omstandigheden* sebagaimana telah dijelaskan pada poin ke-1 di atas, juga menjadi latar belakang banyaknya pihak debitur dengan kapital besar melakukan upaya hukum berupa gugatan keperdataan terhadap kreditur dan KPKNL ke pengadilan perdata. Ketika pengadilan yang bersangkutan memutuskan bahwa debitur yang benar secara hukum, maka lelang yang dilakukan akan dinyatakan merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak syah secara hukum, sehingga dapat dibatalkan. Jika hal ini terjadi maka hak dari pemenang lelang terhadap objek lelang juga dianggap tidak syah secara hukum.

3) Intervensi pihak ketiga dalam pengosongan objek lelang

Intervensi pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh pelaksanaan lelang dapat menghambat proses. Sering terjadi bahwa terhadap objek benda jaminan HT terdapat hak pihak ketiga selain debitur. Ketika terjadi perjanjian jaminan HT, pihak ketiga tidak dilibatkan dan tidak diberitahukan dengan jelas. Pihak Krediturpun juga tidak melakukan

konfirmasi dengan pihak ketiga terkait kepemilikan hak pihak ketiga di atas objek jaminan HT. Hal demikian kemudian menjadi persoalan ketika debitur gagal bayar dan objek jaminan HT dilakukan *parate* eksekusi dan di lelang, padahal diketahui terdapat hak yang dimiliki pihak ketiga, sehingga pihak ketiga melakukan intervensi terhadap pengosongan objek lelang yang telah dimenangkan.

Berbagai kelemahan yang ada jelas menyimpang juga dari prinsip perlindungan hukum secara preventif. Menurut perlindungan hukum preventif, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

2. Solusi Dalam Persoalan Pelaksanaan Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Lelang Terhadap Pengosongan Objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Saat Ini

Berdasarkan berbagai penjelasan di atas terlihat jelas bahwasannya terdapat beberapa kendala dalam persoalan

pelaksanaan perlindungan hukum kepada pembeli lelang terhadap pengosongan objek lelang eksekusi hak tanggungan saat ini, yaitu:

- a. Terkait dengan jaminan perlindungan hak bagi pemenang lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) belum diatur dengan khusus.
- b. Lelang hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum, seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor:93/PMK.06/2010.
- c. Banyak debitur enggan menyerahkan objek jaminan HT untuk dilelang, sehingga terjadi kendala dalam proses pengosongan objek lelang setelah dilelang.
- d. Banyak debitur dan pihak ketiga yang melakukan gugatan terhadap jaminan HT yang telah dimenangkan lelangnya sehingga dapat membatalkan hasil risalah lelang.
- e. Intervensi pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh pelaksanaan lelang dapat menghambat proses.

Berbagai kendala yang ada mengakibatkan posisi pemenang lelang secara hukum terhimpit atas adanya sengketa hak antara penjual lelang dengan debitur. Keadaan ini jelas tidak adil bagi pemenang lelang. Menurut Aristoteles keutamaan rasa adil yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu

itu, tertulis dan tidak tertulis). Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan bertujuan untuk mewujudkan pemenuhan hak seluruh golongan masyarakat secara proporsional. Langkah solutif yang dapat dilakukan ialah:

1. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) perlu secara khusus mengatur mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang.
2. Ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) perlu mengatur mengenai kewajiban penjual lelang untuk memberikan informasi yang jelas mengenai status *clear and clean* dari objek yang dilelangkannya.
3. Ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor:93/PMK.06/2010 perlu diatur bahwa pemenang lelang dapat membatalkan jual beli lelang ketika terjadi sengketa terhadap objek lelang yang diakibatkan oleh penjual lelang dan pihak ketiga.
4. Ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) perlu ditegaskan bahwa objek lelang yang telah dibeli wajib dikosongkan oleh seluruh pihak yang tidak memiliki hak atas objek lelang secara jelas, jika terjadi perbuatan debitur atau pihak ketiga yang tidak melakukan

pengosongan terhadap objek lelang yang telah dibeli, maka dapat dikenakan pidana akibat menghalang-halangi proses hukum dengan didasarkan pada risalah lelang dan penetapan pengadilan.



BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur perlindungan hak pemenang lelang diatur dalam PMK No.213/PMK.6/2023 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. proses pengosongan objek lelang ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli lelang, pihak pemenang lelang sebagian besar harus menyelesaikan persoalan sengketa pengosongan objek lelang melalui pengadilan secara keperdataan. Hal demikian jelas mengakibatkan pemenang lelang harus mengeluarkan biaya dan waktu kembali untuk dapat menguasai objek lelang yang telah dibayarkannya.
2. Prosedur perlindungan hak pemenang lelang saat ini memiliki kendala berupa jaminan perlindungan hak bagi pemenang lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) belum diatur dengan khusus. Lelang hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum, seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor:93/PMK.06/2010. Banyak debitur enggan menyerahkan objek jaminan HT untuk dilelang, sehingga terjadi kendala dalam proses pengosongan objek lelang setelah dilelang. Banyak debitur dan pihak ketiga yang melakukan gugatan terhadap jaminan HT yang telah dimenangkan

lelangnya sehingga dapat membatalkan hasil risalah lelang. Intervensi pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh pelaksanaan lelang dapat menghambat proses. Solusi yang dilakukan ialah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) perlu secara khusus mengatur mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Ketentuan dalam

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) perlu mengatur mengenai kewajiban penjual lelang untuk memberikan informasi yang jelas mengenai status *clear and clean* dari objek yang dilelangkannya. Ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor:93/PMK.06/2010 perlu diatur bahwa pemenang lelang dapat membatalkan jual beli lelang ketika terjadi sengketa terhadap objek lelang yang diakibatkan oleh penjual lelang dan pihak ketiga. Ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 (Pmk 122/2023) perlu ditegaskan bahwa objek lelang yang telah dibeli wajib dikosongkan oleh seluruh pihak yang tidak memiliki hak atas objek lelang secara jelas, jika terjadi perbuatan debitur atau pihak ketiga yang tidak melakukan pengosongan terhadap objek lelang yang telah dibeli, maka dapat dikenakan pidana akibat menghalang-halangi proses hukum dengan didasarkan pada risalah lelang dan penetapan pengadilan.



B. Saran

1. Bagi pemerintah perlu mengatur secara khusus dan jelas perihal perlindungan hukum bagi pemenang lelang.
2. Bagi pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang perlu ikut serta menginformasikan perihal kedudukan status hukum objek lelang yang bermasalah atau tidak bermasalah.
3. Bagi pemenang lelang perlu mengetahui informasi objek lelang yang akan dibelinya.



C. Contoh Risalah Lelang

Lembar Pertama Pejabat Lelang

TTD

Ttd. Untung Pujiyanto, S.H.
NIP 19691115 199703 1 003

SALINAN
RISALAH LELANG
Nomor 76/09.05/2024-01

-----Pada hari ini Selasa tanggal tiga puluh bulan Januari tahun dua ribu dua puluh empat (30-01-2024), dimulai pukul sepuluh (10:00) Waktu Indonesia Barat aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat oleh saya: Untung Pujiyanto Sarjana Hukum, NIP 19691115 199703 1 003 --- Pejabat Lelang Kelas I yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 07/KM.06/UP/UP.11/2011 tanggal 20 Mei 2011, berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-23/KNL.0905/2024 tanggal 05 Januari 2024, dengan dihadiri para saksi yang akan disebut pada bagian kaki Risalah Lelang ini dilaksanakan Lelang Non Eksekusi Wajib Barang Milik Negara bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, Jalan Kusumanegara No.11, Yogyakarta -----Pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Yuyun Fitriyah Sarjana Ekonomi, Ak, NIP 197908222005022001 Jabatan Sekretaris Pengadilan Negeri Bantul Kelas IB, berkedudukan di Kabupaten Bantul D I Yogyakarta, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor 3330/SEK.PN.W13-U5/PL1.2/XII/2023 tanggal 4 Desember 2023 tanggal 04 Desember 2023, yang telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-4213/KNL.0905/2023 tanggal 20 Desember 2023 guna melaksanakan Surat Keputusan Nomor 509/SEK/PL1.2/XI/2023 Jakarta, tanggal 28 November 2023. -----Dalam pelaksanaan lelang ini Saudara: Nova Kristanti Rahayu, AMd, Jabatan Pengelola BMN berdasarkan Surat Keputusan Pembentukan Panitia Penjualan Lelang/Surat Penunjukkan Pejabat Penjual Nomor W13.U5/591/PL.07/II/2023 tanggal 22 Februari 2023 melaksanakan penjualan lelang dengan perantara KPKNL Yogyakarta. -----Barang

bergerak yang dilelang berupa: 1 (satu) paket peralatan Inventaris kantor dan

Lembar Pertama Pejabat Lelang

TTD

Ttd. Untung Pujiyanto, S.H.
NIP 19691115 199703 1 003

mesin dengan jumlah barang terdiri 272 unit Kondisi rusak berat dijual apa adanya Nilai Limit: Rp2.709.404,00 (dua juta tujuh ratus sembilan ribu empat ratus empat rupiah) Barang bergerak tersebut saat ini berada di Pengadilan Negeri Bantul Kelas IB. ----- dilelang apa adanya. ----- Pelelangan ini telah diumumkan oleh Penjual melalui Selebaran tanggal 16 Januari 2024. ----- Hasil bersih lelang ini disetorkan kepada Kas Negara. ---- -Penjualan lelang ini dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) j.s. Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait Lelang. ----- Barang tersebut akan ditawarkan dan disahkan penjualannya oleh saya Pejabat Lelang, berdasarkan Nilai Limit dari Penjual. ----- Peserta lelang dapat mengajukan penawaran dalam lelang ini setelah menunjukkan identitas diri dan menyetorkan uang jaminan penawaran Lembar kedua dari Risalah Lelang Nomor : 76/09.05/2024-01 tanggal 30 Januari 2024.-----

Lelang/menyerahkan garansi bank jaminan penawaran lelang, sesuai Pengumuman Lelang, dengan ketentuan:

1. Dalam hal Jaminan Penawaran Lelang berupa uang, berlaku ketentuan sebagai berikut: ---a. uang jaminan dari peserta lelang yang disahkan sebagai Pembeli akan diperhitungkan dengan pelunasan kewajiban pembayaran lelang; ---b. uang jaminan dari peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan apapun, di luar mekanisme perbankan; ---c. uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, jika Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan.
2. Dalam hal Jaminan penawaran lelang berupa garansi bank, berlaku ketentuan sebagai berikut:

---a. garansi bank dikembalikan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli;

---b. garansi bank dikembalikan kepada Pembeli setelah yang bersangkutan melunasi kewajiban pembayaran lelang;

Lembar Pertama Pejabat Lelang

TTD

Ttd. Untung Pujiyanto, S.H.
NIP 19691115 199703 1 003

---c. hasil klaim garansi bank disetorkan ke Kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan, jika Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan.-----

-----Penawaran lelang dilakukan secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet cara tertutup (closed bidding) pada aplikasi lelang melalui internet. -----Dalam Hal penawaran lelang dilakukan dengan kehadiran peserta secara lisan, maka:

1. Penawaran harga dilakukan secara naik-naik/turun untuk mencapai harga tertinggi.
2. Besaran kelipatan ditentukan oleh Pejabat Lelang.

-----Dalam Hal penawaran lelang dilakukan dengan dan/atau tanpa kehadiran peserta secara tertulis dengan menggunakan formulir surat penawaran, maka: -----

1. Surat Penawaran harus ditulis dalam bahasa Indonesia dengan angka Arab dan huruf latin dan bermeterai cukup serta ditandatangani oleh penawar.
2. Surat penawaran diserahkan kepada Pejabat Lelang dalam amplop tertutup, dimasukan ke dalam kotak yang tersedia, atau dikirim melalui pos tercatat kepada alamat tromol pos yang telah ditentukan.
3. Ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam surat penawaran mengikat bagi peserta lelang yang mengajukan penawaran.

-----Dalam Hal penawaran lelang dilakukan tanpa kehadiran melalui internet, maka: -----

1. penawaran lelang dilakukan secara tertutup atau terbuka dengan menggunakan aplikasi lelang melalui internet. -----

-

2. Peserta lelang yang mengajukan penawaran, telah menyetujui Syarat dan Ketentuan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Melalui internet yang tercantum dalam aplikasi lelang melalui internet.
3. Ketentuan dan syarat yang ditetapkan dalam penawaran lelang mengikat bagi peserta lelang yang mengajukan penawaran.

-----Dalam hal lelang secara inklusif, harga penawaran yang diajukan oleh peserta lelang sudah termasuk Bea Lelang. Dalam hal lelang secara eksklusif,

Lembar Pertama Pejabat Lelang

TTD

Ttd. Untung Pujiyanto, S.H.

NIP 19691115 199703 1 003

harga penawaran yang diajukan oleh peserta lelang belum termasuk Bea Lelang.-----

-----Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin meningkat, menurun, atau tertulis dengan nilai yang sama dan mencapai atau melampaui Nilai Limit, Pejabat Lelang berhak menentukan Pemenang Lelang dengan cara:

1. melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap peserta lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan (naik-naik) atau tertulis berdasarkan persetujuan peserta lelang bersangkutan; atau.
2. apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 tidak dapat dilaksanakan, melakukan penetapan salah satu di antara peserta lelang yang mengajukan penawaran sama dengan melakukan pengundian. ---

--Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama melalui internet, melalui email, dan/atau melalui tromol pos, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai Pembeli --- -----Dalam hal dilakukan penawaran secara bersamaan, dan terdapat penawaran tertinggi dengan nilai yang sama antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran melalui internet cara tertutup (closed bidding), melalui email, dan/atau melalui tromol pos dengan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran secara tertulis dengan kehadiran, Pejabat Lelang berhak mengesahkan Pembeli dengan cara melakukan pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawar tertinggi yang sama tersebut. -----Dalam hal terjadi

gangguan teknis dalam pelaksanaan lelang tanpa kehadiran melalui internet cara tertutup (closed bidding) berlaku ketentuan sebagai berikut: -----

1. Apabila gangguan teknis terjadi sebelum lelang dimulai yang mengakibatkan aplikasi lelang melalui internet tidak dapat beroperasi hingga berakhir jam kerja pada hari pelaksanaan lelang, maka lelang dibatalkan oleh Pejabat Lelang.
2. Apabila gangguan teknis terjadi setelah lelang dimulai dan aplikasi lelang melalui internet beroperasi kembali sebelum jam kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang, maka penawaran tertinggi yang masuk ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.-----

Lembar Pertama Pejabat Lelang

TTD

Ttd. Untung Pujiyanto, S.H.
NIP 19691115 199703 1 003

-----Dalam hal terjadi gangguan teknis dalam pelaksanaan lelang tanpa kehadiran melalui internet cara terbuka (open bidding) berlaku ketentuan sebagai berikut: -----

1. Apabila gangguan teknis terjadi sebelum lelang dimulai yang mengakibatkan aplikasi lelang melalui internet tidak dapat beroperasi hingga berakhir jam kerja pada hari pelaksanaan lelang, maka lelang dibatalkan oleh Pejabat Lelang.-----
2. Apabila gangguan teknis terjadi sebelum lelang dimulai namun aplikasi lelang melalui internet beroperasi kembali sebelum jam kerja berakhir pada hari pelaksanaan lelang, maka lelang dimulai oleh Pejabat Lelang dengan jangka waktu penawaran paling kurang 2 (dua) jam.-----

-----Dalam hal terjadi gangguan teknis dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan secara bersamaan antara lelang dengan kehadiran peserta dan lelang tanpa kehadiran peserta yang menyebabkan lelang tanpa kehadiran peserta tidak dapat dilakukan, lelang dengan kehadiran peserta tetap sah dan mengikat.-----

-----Peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai atau melampaui Nilai Limit yang ditetapkan oleh Penjual, disahkan sebagai Pembeli oleh saya Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang hari ini juga.

-----Bea Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Tarif atas Jenis Penerimaan

Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.-----

-----Dalam hal pelaksanaan lelang dengan kehadiran peserta lelang, peserta lelang atau kuasanya yang sah "hadir" pada waktu pelaksanaan lelang. -----

Dalam hal pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang, peserta lelang atau kuasanya yang sah "tidak perlu hadir" pada waktu pelaksanaan lelang. -

-----Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. -----

-

-----Pembayaran dengan cek/giro hanya dapat diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli, jika cek/giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya mencukupi dan dapat diuangkan. -----

Lembar Pertama Pejabat Lelang

TTD

Ttd. Untung Pujiyanto, S.H.
NIP 19691115 199703 1 003

-----Peserta lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya dalam pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan pada lelang ini walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum.-----

-----Dengan mengajukan penawaran pada lelang ini, peserta lelang wajib mematuhi dan menundukkan diri pada syarat dan ketentuan lelang sebagaimana tertuang dalam risalah lelang ini, syarat dan ketentuan lelang yang ditempel pada papan pengumuman, syarat dan ketentuan pada pengumuman lelang, syarat dan ketentuan lelang yang ditayangkan pada aplikasi lelang melalui internet, dan syarat dan ketentuan yang tercantum pada formulir penawaran.-----

-----Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan (Pembeli Wanprestasi), maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual.-----

-----Pembeli tidak diperkenankan mengambil/menguasai Barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila Pembeli melanggar ketentuan ini maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh penegak hukum.-----

-----Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus Barang tersebut.-----

-----Biaya balik nama barang, tunggakan pajak berikut denda-dendanya serta biaya lainnya sesuai ketentuan, menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pembeli.-----

-----Pembeli akan diberikan kutipan risalah lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB.-----

-----Jika Pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin untuk membeli barang yang dilelang sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh Penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali

Lembar Pertama Pejabat Lelang

TTD

Ttd. Untung Pujiyanto, S.H.
NIP 19691115 199703 1 003

dengan hak untuk memindahkan kuasa itu untuk mengalihkan barang itu kepada pihak lain atas nama Penjual dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari Pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada Penjual tersebut diatas tidak dapat ditarik kembali oleh Pembeli.-----

-----Pejabat Lelang Kelas I/KPKNL tidak menanggung kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewa sepenuhnya menjadi risiko Pembeli.-----

-

-----Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu

apapun juga. -----Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian dalam lelang ini, para Pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada KPKNL Yogyakarta. -----

-----Khusus untuk pembelian dalam lelang ini sepanjang tidak ditentukan dalam Risalah Lelang ini, maka Penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.-----

-----Segala perselisihan yang timbul pada saat pelaksanaan lelang ini diselesaikan dan diputuskan pada hari ini juga oleh saya Pejabat Lelang. ----

-----Semua dokumen yang disebutkan dalam Risalah Lelang ini dilampirkan dan dijilid/dijahit dalam minuta risalah lelang ini.-----

-

-----Sesudah apa yang diuraikan di atas ini ditayangkan, maka penjualan lelang ini dimulai.-----

-----Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah tujuh penawaran, dan tercapai penawaran tertinggi. Oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui Penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang ini. -----Uraian barang, harga penawaran,

Lembar Pertama Pejabat Lelang

TTD

Ttd. Untung Pujianto, S.H.

NIP 19691115 199703 1 003

dan nama serta alamat penawar tertinggi yang ditunjuk sebagai pembeli diuraikan berikut ini: Barang yang laku/terjual: 1 (satu) paket peralatan Inventaris kantor dan mesin dengan jumlah barang terdiri 272 unit Kondisi rusak berat dijual apa adanya Harga Lelang : Rp15.099.999,00 (lima belas juta sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) ----- Pembeli Muhyadi, NIK 3315070505680008, Karyawan Swasta, beralamat di Dsn Prayungan RT.004 RW.006, Kelurahan/Desa Pakis, Kecamatan Kradenan, Kabupaten ----- Grobogan-----

Lembar terakhir dari Risalah Lelang Nomor : 76/09.05/2024-01 tanggal 30 Januari 2024 Banyaknya barang yang dilelang: 1 (satu) Banyaknya barang yang laku/terjual: 1 (satu) Jumlah harga barang yang laku/telah terjual: Rp15.099.999,00 (lima belas juta sembilan puluh sembilan ribu sembilan

ratus sembilan puluh sembilan rupiah) ----- Jumlah harga barang yang tidak laku: Rp0,00 (nol rupiah) Jumlah harga barang yang ditahan: Banyaknya lampiran sebelum Risalah Lelang ditutup: 15 (lima belas) -----
Dibuat dengan tidak ada coretan, tidak ada tambahan, tidak ada perubahan. -

Penjual

Pembeli

TTD

TTD

Nova Kristanti Rahayu, AMd
NIP 199701112022032013
196911151997031003

Untung Pujianto, S.H.
NIP

Saksi I

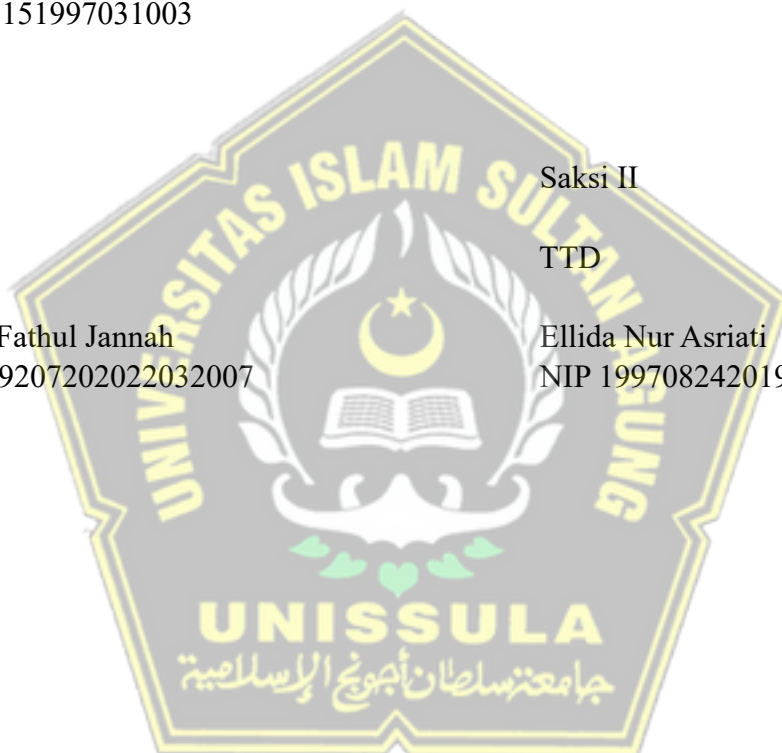
Saksi II

TTD

TTD

Fadila Fathul Jannah
NIP 199207202022032007

Ellida Nur Asriati
NIP 199708242019022004



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib, (2006), *Hukum Notaris Indonesia*, Jakarta, Erlangga
- Ali, Achmad, (2009), *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Kencana
- HR., Mahmutarom, 2016, *Rekonstruksi Konsep Keadilan, Studi Perlindungan Korban Tindak Pidana Terhadap Nyawa Menurut Hukum Islam, Konstruksi Masyarakat, Dan Instrumen Internasional*, UNDIP, Semarang
- Indonesia Legal Center Publishing, (2008), *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris & PPAT*, Jakarta, Karya Gemilang
- MD., Ulum Ihyaul, (2004), *Akuntansi Sektor Publik*, Malang, UMM Press
- Marzuki, Peter Mahmud, (2009), *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana
- Mertokusumo, Sudikno, (1999), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty
- Moleong, Lexy J., 1989, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rosda Karya, Bandung
- N.D., Mukti Fajar dan Achmad, Yulianto, (2015), *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar
- Nawawi, Hadari, (1993), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press
- Rahardjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke-V, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sefriani, Cita Yustia, (2013), *Buku Pintar Bisnis Online dan Transaksi Elektronik*, Jakarta, Gramedia Pustaka
- Shidarta, (2006), *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT. REVIKA Aditama
- Siagian, Sondang P., (1986), *Organisasi, Kepemimpinan dan Perilaku Administrasi*, Jakarta, Gunung Agung

- Sitompul, Josua, (2012), *Cyber space, Cyber Crime, Cyber law*, Jakarta, Tatanusa
- Soekanto, Soerjono, (1985), *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat*, Bandung, Alumni
- _____, (2007), *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada
- _____, dan Sri Mamuji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Soemitro, Ronny Hanitjo, (1998), *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia
- Soekanto, Soerjono, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Subekti, R. dan Tjirosudibio, R., (1992), *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita
- Sudikno, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
- Sugiono, (2009), *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta
- Syahrani, Riduan, (2009), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Tobing, G.H.S. Lumbun, (1996), *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta
- Wahyuningsih, Sri Endah, (2013), *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*, Semarang, UNDIP
- Warassih, Esmi, (2011), *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Herzien Inlandsch Reglement atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

C. Jurnal

Christin Natalia Tambunan dan 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*, Vol. 5, No. 1, 2024. <file:///C:/Users/ASUS/Downloads/8528-Article%20Text-43873-1-10-20240105.pdf>

Nanang Hermansyah, “Penyalahgunaan Keadaan/*Undue Influence Menurut Civil Law System* (Kuhperdata Indonesia) Dan *Common Law System* (Inggris) Dalam Perjanjian” *Jurnal Wasaka Hukum*, Vol. 10, No. 01, 2022. <https://ojs.stihsa-bjm.ac.id/index.php/wasaka/article/view/62>.

Salsabila Fathimah Azzahra dan Siti Malikhatun Badriyah, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan”, *Lex Renaissance*, No. 1, Vol. 8, 2023. [file:///C:/Users/ASUS/Downloads/28375-Article%20Text-94487-103905-10-20231220%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/ASUS/Downloads/28375-Article%20Text-94487-103905-10-20231220%20(1).pdf)

Visca Evrita Laempu, Evelin J. R. Kawung, dan Femmy C. M. Tasik, “Integrasi Sosial Dalam Aktivitas Pemenuhan Kebutuhan Ekonomi Penduduk Transmigrasi Dan Penduduk Asli Di Desa Korobonde Kecamatan Lembo, Kabupaten Morowali Utara”, *Jurnal Holistik*, Vol. 13, No. 3, 2020. file:///C:/Users/ASUS/Downloads/jm_holistik,+Visca+Laempu+Jurnal.pdf

Wahyu Pangestu, Wahyu Prawesthi, Dan Siti Marwiyah, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Obyek Hak Tanggungan Yang Di Lelang”, *Jurnal Hukum Ius Publicum*, Vol. 5 No. 2, 2024. <File:///C:/Users/Asus/Downloads/Perlindungan-Hukum-Terhadap-Pembeli-Atas-Obyek-Hak-Tanggungan-Yang-Di-Lelang.Pdf>

D. Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/pengadilan/profil/pengadilan/pn-negara.html>, 19 Desember 2024

Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/pengadilan/profil/pengadilan/pa-cilacap.html>, 7 Januari 2025

E. Wawancara

Dhori, Wawancara pribadi dengan debitur yang merugi akibat pelaksanaan *parate* eksekusi di Kota Cilacap, pada 12 Mei 2025

Darwis Nugroho, wawancara dengan pihak pemenang lelang yang bersengketa dengan pihak debitur akibat persoalan pengosongan objek lelang eksekusi Hak Tanggungan, 12 April 2025

Ida Nursanti, wawancara dengan Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Cilacap, 10 Mei 2025

Sukoco, Wawancara Pribadi Dengan Panitera Pengganti Dalam Sidang Perkara Dengan Nomor Perkara 11/PDT.Plw/2013/PN.Cilacap Tentang Sengketa Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Cilacap, Pada 12 Maret 2025

Sunar, Wawancara Pribadi Dengan Pihak Yang Tanahnya Merupakan Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Akan Dieksekusi Oleh Kreditor Secara Parate Di Desa Ngancan, Wawancara Dilakukan Pada 14 Mei 2025

F. Internet

Badan Pusat Statistika Provinsi Jawa Tengah, “Rata-rata Pengeluaran per Kapita per Bulan Makanan dan Bukan Makanan (Rupiah), 2021-2023”, <https://jateng.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTQzIzI=/rata-rata-pengeluaran-per-kapita-per-bulan-makanan-dan-bukan-makanan.html>, 18 Desember 2024, 22.18WIB

CNBC Indonesia, “Internet Murah vs Berkualitas, Buat RI Mending Mana?”, <https://www.cnbcindonesia.com/research/20240305135247-128-519797/internet-murah-vs-berkualitas-buat-ri-mending-mana>, 18 Desember 2024, 22.18WIB

Kementerian Keuangan Negara Republik Indonesia, “Perlindungan Hukum Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-palu/baca-artikel/14185/Perlindungan-Hukum-Eksekusi-Pengosongan-Objek-Lelang-Hak-Tanggungan-pada-Bank-Syariah.html#:~:text=Proses%20pengosongan%20objek%20lelang%20ini,permohonan%20eksekusi%20melalui%20lembaga%20peradilan.>, 19 Desember 2024

