

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>1</sup> Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>2</sup>

Lelang merupakan lembaga hukum yang selalu ada dalam sistem hukum di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat salah satunya memenuhi penjualan suatu objek melalui lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan-undangan. Lelang telah dikenal saat pemerintahan Hindia Belanda yaitu sejak tahun 1908 pada saat *Vendu Reglement* diumumkan dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 189 dan *Vendu Instructie* diumumkan dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 190.

Sejak berlakunya *Vendu Reglement* tersebut, pelelangan sangat digemari oleh masyarakat karena dalam pelelangan barang yang dijual lebih banyak dan bervariasi, sehingga pembeli leluasa untuk memilih barang. Selain itu, kelebihan dari suatu sistem pelelangan adalah bahwa pembeli lelang seringkali mendapatkan harga lebih murah dari harga pasaran pada umumnya.

Lelang adalah penjualan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi

---

<sup>1</sup> Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Penjelasan Umum.

<sup>2</sup> Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam UUHT)*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta, hlm.2.

yang didahului dengan pengumuman lelang. Keberadaan lembaga lelang di Indonesia yang diatur dalam sistem hukum dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di antaranya penyelesaian sengketa yang telah memperoleh putusan pengadilan. Penjualan umum melalui lembaga lelang di atur dalam *Vendu Reglement* (Pengaturan Lelang stbl.1008 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (instruksi lelang stbl.1908 nomor 190).

Lelang di Indonesia diatur dalam *Vendu Reglement Stbl.* Tahun 1908 Nomor 189 dan berlaku sampai saat ini. Didalam *Vendu Reglement* mengatur hal-hal yang sifatnya mengkhusus namun tetap dikuasai oleh ketentuanketentuan dalam KUHPerdara Pasal 1319 yang menyatakan bahwa, “semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”.

Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang di kutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>3</sup>

Namun pada kenyataannya dewasa ini, lelang di Indonesia masih merupakan suatu kegiatan yang jarang dipergunakan secara sukarela oleh masyarakat. Orang berpandangan negatif tentang lelang disebabkan mereka mempunyai pemikiran bahwa lelang selalu berkaitan dengan eksekusi pengadilan, walaupun dalam kenyataannya hal itu tidak dapat dipungkiri karena sebagian besar lelang dilaksanakan sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam berperkara. Lelang sebagai suatu lembaga hukum mempunyai fungsi menciptakan nilai dari suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif. Lembaga lelang pasti selalu ada dalam sistem hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

---

<sup>3</sup> Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987, hlm 106

Pertama, untuk memenuhi kebutuhan penjualan lelang, sebagaimana diatur dalam banyak peraturan perundang-undangan. Kedua, untuk memenuhi atau melaksanakan putusan pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan undang-undang dalam rangka penegakan keadilan (*law enforcement*).

Ketiga untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha pada umumnya, produsen atau pemilik benda pribadi dimungkinkan melakukan penjualan

lelang. Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Selain itu, menurut Roell yang dikutip oleh Rachmat Soemitro menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.<sup>4</sup>

Menurut Sudiono, Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran tertinggi dan dipimpin oleh Pejabat Lelang.

Berkaitan dengan itu, lelang sangat erat kaitannya dengan praktik perkreditan, terutama perkreditan yang dijalankan oleh pihak bank. Dalam usaha memenuhi kebutuhan masyarakat dibutuhkan suatu pendanaan dari bank, yaitu salah satunya dengan cara pengkreditan. Kegiatan kredit ini berdampak pada pertumbuhan dan

---

<sup>4</sup> *ibid*

perkembangan perekonomian dan berpengaruh besar dalam mensejahterakan kehidupan masyarakat.

Keyakinan bahwa si peminjam mempunyai kemampuan dan kesanggupan untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu untuk menunjang keyakinan bank dalam melepaskan kredit, maka bank pada umumnya mensyaratkan debitur untuk memberikan jaminan berupa objek benda yang memiliki nilai sesuai dengan nilai pinjaman terhadap Bank sebagai kreditur .

Dimana pihak kreditor meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sebuah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya.

Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari risiko kerugian, baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa tanah atau bangunan , maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah dan sertifikat bangunan .<sup>5</sup>

Suatu pelaksanaan lelang, khususnya dalam lelang eksekusi adalah tindak lanjut dari pelaksanaan perjanjian kredit yang tidak ditepati oleh debitur berdasarkan perjanjian kredit bank yang di Indonesia termasuk kelompok perjanjian baku atau standard kontrak. Debitur secara terpaksa menerima syarat-syarat perjanjian .

Hal yang tidak bisa dikesampingkan dalam suatu perjanjian kredit adalah perlindungan hukum bagi kreditor apabila debitur wanprestasi, apalagi jika kreditor

---

<sup>5</sup> Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm.289

mengalami kemacetan dalam membayar kredit. Jadi syarat obyek yang menjadi jaminan kredit adalah benda yang memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan.

Persyaratan tersebut guna melindungi kepentingan kreditor disaat debitor cidera janji, sehingga jaminan tersebut menjadi pelunasan atas kredit debitor terhadap kreditor. . Kriteria dalam cidera janji ini dapat berupa kelalaian pembayaran angsuran, tidak melakukan pembayaran pada waktunya atau sama sekali tidak melakukan pembayaran<sup>6</sup>

Dengan demikian pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan merupakan cara mempercepat pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh kreditor kembali dan dana tersebut dapat digunakan untuk menjalankan perputaran ekonomi kreditor.

Perlindungan terhadap kreditor perlu diperhatikan, namun dalam hal ini perlindungan terhadap debitor juga harus diperhatikan. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa debitor dapat menghambat jalannya eksekusi apabila debitor menolak bahwa ia telah melakukan kelalaian dengan menggunakan berbagai alasan, seperti menyangkal bahwa debitor telah melalaikan kewajibannya terhadap kreditor dan menyatakan bahwa kreditor belum waktunya mengeksekusi jaminan/agunan tersebut. Kemudian juga dapat terjadi debitor tidak mengakui jumlah hutang yang meliputi segala biaya yang telah dikeluarkan kreditor terlebih dahulu bagi kepentingan pembebanan hak tanggungan.

Maka yang akan dilakukakan adalah pelelangan. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang

---

<sup>6</sup> Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep, teknik, dan kasus*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997, hlm. 12

semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.<sup>7</sup>

Proses lelang dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Tidak kalah penting dengan perlindungan terhadap kreditor dan debitor, perlindungan terhadap pihak yang memenangkan lelang juga harus diperhatikan. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diberikan oleh *Vendu Reglement* yang menjadi dasar hukum utama lelang di Indonesia, HIR, dan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Perubahan atas PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Perlindungan hukum secara preventif diberikan oleh *Vendu Reglement* terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang, memperoleh barang dan hak kebendaan atas barang yang dibelinya atau dengan kata lain pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil.

Apabila terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak turut serta sebagai tergugat. Sehingga menarik untuk dikaji tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang ditinjau dari hukum positif Indonesia, serta dasar pertimbangan hakim dalam memutus sengketa terkait lelang

---

<sup>7</sup> Peraturan menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/ PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

eksekusi hak tanggungan. Sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Tanggal 26 Desember 1998 Nomor 251/K/SIP/1998 yaitu tentang Pembeli yang mempunyai itikad baik harus mendapatkan Perlindungan Hukum.

Namun dalam pengamatan penulis dalam studi kasus putusan nomor 421/Pdt/2015/PT-MDN mendasari penulisan skripsi bahwa pemenang lelang dapat digugat oleh pemilik objek sebelumnya, yang mana pemilik objek sebelumnya, masih menguasai objek lelang dan bermohon kepada Pengadilan agar lelang tersebut dibatalkan atau cacat demi hukum. Dan putusan Pengadilan Tinggi nomor 421/Pdt/2015/PT-MDN menolak gugatan para penggugat seluruhnya dan menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam skripsi dengan judul “ **UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS GUGATAN DARI PEMILIK OBJEK YANG DILELANG MELALUI HAK TANGGUNGAN** ” ( **Studi kasus Putusan Nomor 421/PDT/2015/PT-MDN** )

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang disertai dengan Analisis kasus diatas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah :

1. Bagaimana upaya perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang atas Gugatan dari pemilik objek sebelumnya yang dilelang melalui hak tanggungan berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 421/PDT/2015/PT-MDN

2. Bagaimana akibat Hukum dari upaya perlindungan hukum pemenang lelang terhadap objek hak tanggungan berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 421/PDT/2015/PT-MDN

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, yang menjadi tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang atas Gugatan dari pemilik objek yang dilelang melalui hak tanggungan berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 421/PDT/2015/PT-MDN
2. Untuk mengetahui akibat Hukum dari upaya perlindungan hukum pemenang lelang terhadap objek hak tanggungan berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 421/PDT/2015/PT-MDN

### **D. Manfaat Penelitian**

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat menjadi tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis sendiri, maupun para pembaca dan masyarakat umum atau para pelaku-pelaku usaha.

2. Secara Praktis

Penulisan ini diharapkan dapat menjadi masukan buat para pemenang lelang yang mau menyelesaikan permasalahannya terhadap objek lelang yang digugat kembali Serta memberikan informasi yang bermanfaat bagi khalayak umum mengenai suatu pelelangan agar semua pihak dapat terlindungi.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Lelang

##### 1. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *Auction*. Istilah lainnya merupakan terjemahan Bahasa Belanda *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti ‘lelang’ atau ‘penjualan di muka umum’<sup>8</sup>.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah ‘Lelang’ dijelaskan sebagai berikut : “Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang”<sup>9</sup>.

Sementara itu dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, memberikan pengertian istilah “Melelangkan atau memperlelangkan” sebagai berikut :

Melelangkan atau memperlelangkan adalah :<sup>10</sup>

- a. Menjual dengan jalan lelang.
- b. Memberikan barang untuk dijual dengan jalan lelang
- c. Memborongkan pekerjaan

---

<sup>8</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, Hlm 19

<sup>9</sup> Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 1988, Hlm 510

<sup>10</sup> *Ibid.*

Sesuai dengan perkembangan, pengertian Lelang dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan: “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”.

Berdasarkan uraian diatas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

Sebagai bahan perbandingan dikemukakan beberapa definisi lelang dari hukum berikut ini :<sup>11</sup>

a. M.Yahya Harahap

Menyatakan bahwa Penjualan di muka umum ( lelang ) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga , atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga , menyetujui harga atau mendaftarkan.

b. Richard L.Hirsberg

---

<sup>11</sup> I Made Soewandi, *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macat*, Yayasan Gloria Yogyakarta, 2005, hlm 65

Menyatakan bahwa Lelang (*auction*) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi, di mana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui unsur-unsur dari lelang atau penjualan umum, yaitu cara jual beli barang, dilakukan secara terbuka untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelumnya diadakan penumuman lelang dalam media massa dan untuk jangka waktu tertentu dilakukan di hadapan Pejabat Lelang atau Balai Lelang.

Lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang, maka sebelum dilakukan pelelangan terlebih dahulu dilakukan pengumuman, yang bertujuan untuk menawarkan kepada orang yang berminat untuk membeli barang yang dilelang. Setelah barang terjual, pejabat lelang membuat risalah lelang yaitu berita acara pelaksanaan lelang berupa akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Yang dimana harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.

Dengan dibuatnya risalah lelang, maka secara hukum lelang tersebut sudah mempunyai kepastian hukum yang kuat. Dikatakan bahwa lelang sebagai suatu institusi pasar. Penjualan secara lelang mempunyai kelebihan/keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *Built in Control*, Obyektif, Kompetitif, dan Otentik.<sup>12</sup>

a. *Build in Control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat

---

<sup>12</sup> Hery Shietra, *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm 45

mengajukan *verzet*. Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan.

- b. Obyektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas diantara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.
- c. Kompetitif, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas diantara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.
- d. Otentik, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai dengan prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

## **2. Asas-Asas Lelang**

Pelaksanaan Lelang berpedoman kepada Asas-Asas Hukum yang dijumpai dalam perundang dibidang lelang, antara lain<sup>13</sup> :

- a. Asas Keterbukaan  
Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengenai adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang.
- b. Asas Keadilan  
Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara Proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan Penjualan.
- c. Asas Kepastian Hukum  
Asas Kepastian Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-Pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan Lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah Lelang oleh pejabat Lelang yang merupakan akte Otentik . Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik

---

<sup>13</sup> H.Zulkarnaen, *Penyitaan Dan Eksekusi*, CV Pustaka setia, Bandung, 2017, Hlm 375

- barang, pembeli dan pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.
- d. Asas Efisiensi  
Asas Efisiensi Akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
  - e. Asas Kuntabilitas  
Asas Kuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

### 3. Pihak-Pihak Dalam Lelang

Dalam pelaksanaan lelang terdapat pihak- pihak yang terkait dalam lelang yaitu sebagai berikut<sup>14</sup> :

- a. Si penjual/Pemilik Barang/Nasabah  
Adalah orang atau badan hukum/Usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang, yang mempunyai hutang tetapi wanprestasi.
- b. Peserta Lelang/ Pihak Pembeli objek yang dilelang  
Adalah orang atau badan huku/ badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang. Apabila peserta lelang mengajukan penawaran tertinggi dan sebagi pemenang lelang oleh Pejabat Lelang dinamakan pembeli
- c. Kreditur  
Adalah orang atau badan hukum/usaha yang memberikan uang/pinjaman uang atau modal.
- d. Pejabat Lelang  
Adalah Pejabat Yang diangkat oleh Menteri Keuangan berdasarkan peraturan yang berlaku.

### 4. Objek Lelang

Objek lelang adalah seluruh barang yang akan dijual secara lelang. Objek Lelang diatur dalam Pasal 6 *Vendu Reglemen*. Dalam pasal itu ditentukan bahwa :“Jika perlu pengawasan kantor lelang negeri menentukan penjualan barang-barang tidak bergerak ,

---

<sup>14</sup> Djamanat Samosir, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas HKBP Nomensen.Medan,2016, Hlm 188

dari perusahaan-perusahaan di atas tanah sewa, kapal yang isinya 20 m<sup>3</sup> atau lebih, dan efek- efek dari suatu hari minggu itu .”

Dari uraian diatas, maka yang menjadi objek lelang adalah Barang-barang tidak bergerak, Kapal yang isinya 20 m<sup>3</sup> dan Efek-efek. Penjualan objek lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang (Pasal 1a *Vendu Reglement*), namun ketentuan ini ada pengecualiannya. Barang-barang yang tidak perlu dilelang di hadapan Pejabat Lelang, adalah<sup>15</sup>:

- a. Lelang ikan segar
- b. Lelang yang dilakukan oleh rumah gadai
- c. Lelang kayu kecil
- d. Lelang hasil perkebunan atas biaya penduduk Indonesia di tempat-tempat yang ditunjukoleh menteri Keuangan
- e. Lelang hewan tangkapan polisi
- f. Lelang harta peninggalan anggota tentara
- g. Lelang buku-buku perpustakaan
- h. Lelang yang diajukan oleh juru sita yang berkenaan dengan eksekusi hukuman
- i. Lelang cengkeh

Pengecualian dari objek tersebut adalah karena objek-objek tersebut cepat mengalami kerusakan dan kehancuran.

## **5. Tata Cara Pelaksanaan Lelang**

Tata cara pelaksanaan lelang barang jaminan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah ditentukan empat tahapan, yaitu :

- a. Persiapan lelang<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 190

<sup>16</sup> Pasal 11- Pasal 51 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Mengenai persiapan lelang, pengaturannya dalam keputusan menteri keuangan Kuangan no 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 11 sampai dengan pasal 51. Persiapan lelang meliputi dari sembilan kegiatan yaitu :

1. Permohonan lelang

Permohonan lelang secara tertulis diajukan penjual kepada kantor lelang setempat. Selain pengajuan permohonan secara tertulis, juga disertai dengan dokumen dokumen yang disyaratkan. Tata caranya permohonannya diatur oleh kepala badan lelang.

2. Penjual

Dalam persiapan lelang penjual memiliki tanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli, dan penetapan Nilai *Limit*.

3. Tempat Pelaksanaan Lelang

Pada dasarnya lelang dilaksanakan dalam wilayah kerja kantor lelang tempat itu berada. Tetapi dapat dilakukan di luar wilayah kerja kantor lelang setelah mendapatkan persetujuan Kepala Kantor Lelang.

4. Waktu pelaksanaan lelang

.Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II. Waktu pelaksanaan lelang sebagaimana dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL.

5. Surat Keterangan Tanah/ Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT / SKPT)

Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT / SKPT dari Kantor Pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT / SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

#### 6. Pembatalan Sebelum Lelang

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

#### 7. Jaminan Penawaran Lelang

Dalam setiap pelaksanaan Lelang, Peserta Lelang harus menyetorkan atau menyerahkan Jaminan penawaran lelang. Bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual berupa Uang Jaminan Penawaran Lelang Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang. Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang dilakukan melalui rekening. Dalam setiap pelaksanaan Lelang, 1 (satu) jaminan penawaran lelang hanya berlaku untuk 1 (satu) barang atau paket barang yang ditawarkan. Besarnya jaminan penawaran lelang ditentukan oleh Penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit. Uang Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan, dikembalikan seluruhnya kepada Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli, kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh Perbankan, menjadi tanggungan Peserta Lelang.



## 8. Nilai *Limit*

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai *Limit*. Penetapan Nilai *Limit* menjadi tanggung jawab Penjual. Nilai *Limit* bersifat tidak rahasia. Nilai *Limit* dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh Penjual kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang, atau sebelum Lelang dimulai dalam hal Nilai *Limit* tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

## 9. Pengumuman lelang

Pengumuman lelang adalah suatu pengumuman yang bertujuan untuk memberitahukan kepada khalayak ramai tentang akan diadakannya suatu penjualan secara lelang.

### b. Pelaksanaan lelang

Pelaksanaan lelang diatur pada Pasal 63 sampai dengan Pasal 74 dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :<sup>17</sup>

#### 1. Pemandu lelang

Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN. Pemandu Lelang diberitahukan secara tertulis oleh Penjual atau Balai Lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

#### 2. Penawaran Lelang

---

<sup>17</sup> Pasal 63- Pasal 74 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Penawaran Lelang dilakukan dengan cara lisan, semakin meningkat atau semakin menurun, tertulis, atau tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai *Limit*. Penawaran lelang secara tertulis dilakukan dengan kehadiran Peserta Lelang; atau tanpa kehadiran Peserta Lelang. Setiap Peserta Lelang harus melakukan penawaran paling sedikit sama dengan Nilai *Limit* dalam hal lelang dengan Nilai *Limit* diumumkan.

### 3. Bea Lelang

Setiap pelaksanaan lelang dikenakan Bea Lelang sesuai Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.

### 4. Pembeli

Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai *Limit* sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai *Limit*.

### 5. Pembayaran dan Penyetoran

Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai (*cash*) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II.

### 6. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/ atau barang yang dilelang kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan

bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.

#### 7. Risalah lelang

Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

#### c. Administrasi Perkantoran dan Pelelangan.

Balai Lelang dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II wajib menyelenggarakan administrasi perkantoran, membuat laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang serta membuat laporan transaksi lelang kepada Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan (PPATK).

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

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

Sebelum lahirnya Undang-Undang hak tanggungan, pembebanan hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan hutang menggunakan kelembagaan jaminan hipotik, karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan obyek hukum dalam jaminan hipotik. Namun sesudah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik.<sup>18</sup>

Hak tanggungan , menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Bnda Yang Berkaitan dengan Tanah, adalah :

*“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang*

---

<sup>18</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit*,2016,hlm 305

*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.”*

Dari rumusan pasal 1 butir 1 undang-undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah .<sup>19</sup> Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah :<sup>20</sup> *“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi Kreditor Untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”*.

Berdasarkan ketentuan tersebut yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat aksesoir dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditor sebagai jaminan atas pembayaran utang yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala suatu yang ada di atas tanah tersebut.

## **2. Ciri – ciri dan Sifat Hak Tanggungan**

Dalam hak tanggungan memiliki empat ciri pokok yaitu :

- a. Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya. Pada prinsipnya, hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan didahulukan (*Droit de preference*) bagi kreditor pemegang hak jaminan kebendaan terhadap kreditor lainnya<sup>21</sup>. Prinsip ini ditemukan dalam Pasal 1 angka

---

<sup>19</sup> Kartini muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan*, kencana, jakarta, 2006, hlm 13

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya Jilid 2*, Djembatan, Jakarta 2008, hlm. 419

<sup>21</sup> Herowati Poesoko II, *Dinamika Hukum Parete executie Objek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012, hlm 14

- 1 dan Pasal 20 ayat 1. Apabila debitur cedara janji (wanprestasi) maka kreditir pemegang hak tanggungan, berhak menjual tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dan kreditor lainnya.<sup>22</sup>
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada. Hak kebendaan mempunyai *zaakgevelog* atau *droit de suit* yang artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Bila objek jaminan utang yang diikat hak tanggungan beralih karena suatu sebab seperti pewarisan, penjualan, penghibahan, hak tanggungan tetap melekat pada objek tanggungan tersebut. Sebaliknya bila objek jaminan utangnya telah diikat dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, *subrogasi*, hak tanggungan tersebut ikut beralih ikut beralih kepada kreditor yang baru. Dengan *droit de suit*, ke tangan siapapun hak kebendaan itu beralih, hak tanggungan tetap mengikuti benda jaminan. Kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk menuntut kembali hak atas benda itu dan melakukan eksekusi untuk pemenuhan piutangnya apabila debitur cidera janji.<sup>23</sup>
  - c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>24</sup>
  - d. Dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Hak tanggungan mempunyai sifat kebendaan. Sifat kebendaan tersebut telah diberikan oleh pembetuk undang-undang hak tanggungan. Menurut Herowati Poesoko, Hak kebendaan adalah hak mutlak (*absolut*) atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Dikarenakan Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan, maka hak tanggungan mengandung asas *absolut*.<sup>25</sup>

Hak tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan

dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti ditetapkan dalam Pasal 2 UUHT. Dengan sifatnya yang tidak dapat dibagi-bagi, maka Hak Tanggungan akan membebani secara utuh objek hak tanggungan. Hal ini mengandung arti bahwa apabila hutang (kredit) yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan baru dilunasi sebagian, maka hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan. Klausula “kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan” dalam Pasal 2 UUHT, dicantumkan dengan maksud untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perbankan, khususnya kegiatan perkreditan.

---

<sup>22</sup> H.Zulkarnaen, *Op.cit*, hlm 218

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azaz-azaz Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 38-39

<sup>24</sup> *ibid*

<sup>25</sup> Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm 85

Dengan menggunakan klausula tersebut, sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan dapat disimpangi, yaitu dengan memperjanjikan bahwa apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, maka pelunasan kredit yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran. Besarnya angsuran sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut. Dengan demikian setelah suatu angsuran dibayarkan, hak tanggungan hanya akan membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa kredit yang belum dilunasi (penjelasan Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) UUHT)

Sifat lain dari hak tanggungan adalah hak tanggungan merupakan *accecoir* dari perjanjian pokok, artinya bahwa perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin.<sup>26</sup>

### **3. Asas-Asas Hak Tanggungan**

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah:<sup>27</sup>

- a. Asas hak didahulukan (*preference*)  
Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak yang diutamakan (*droit de preference*) untuk dipenuhi. hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.
- b. Asas hak kebendaan  
benda benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*). Dengan demikian apabila objek Hak Tanggungan sudah beralih kepemilikan kepada orang lain, kreditur tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan jika debitur cidera janji.

---

<sup>26</sup> Adrian sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 25

<sup>27</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2009 hlm 12-13

- c. Asas spesialitas dan publisitas  
Asas spesialitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam akta pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya dan apa bukti pemilikinya. Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap akta pemberian hak tanggungan harus didaftarkan.
- d. Asas mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya  
Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang hak tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan yang Maha Esa” pada sertifikat hak tanggungan. Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.
- e. Asas *accessoir*  
Hak tanggungan adalah perjanjian ikutan dan tidak merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*). Adanya dan hapusnya perjanjian ikutan (*accessorium*) tergantung dari perjanjian pokok.
- f. Asas pemisahan horizontal.  
Asas ini mengajarkan bahwa hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya tetapi berlakunya tidak secara otomatis. Penerapannya terjadi jika diperjanjikan yang dituangkan dalam APHT.

#### 4. Subyek dan Objek Hak Tanggungan

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu<sup>28</sup> :

- a. Pemberi hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan.
- b. Pemegang hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Undang-undang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi hak tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak

---

<sup>28</sup> Adrian Sutedi, *op.cit*, hlm 53

tanggung yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan, (Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

- b. Pemegang hak tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, (Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek/hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu
- b. Mempunyai usaha di Indonesia.
- c. Kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Objek hak tanggungan, dalam Pasal 4 UUHT telah ditentukan secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu:<sup>29</sup>

- a. Hak milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai, baik hak pakai atas tanah negara maupun hak pakai atas tanah hak milik.
- e. Hak Atas Tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pada dasarnya benda-benda (tanah) yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani hak tanggungan, harus memenuhi syarat-syarat, yaitu:<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan



- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji (wanprestasi), benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum, dan
- d. Menentukan penunjukan dengan undang-undang

## 5. Mekanisme Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 10 UU No.4 Tahun 1996 bahwa pemberian hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu<sup>31</sup> :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu.
- b. Tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT.
- c. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatannya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Pembebanan hak tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, sebagaimana dikemukakan oleh Adrian sebagai berikut<sup>32</sup> :

---

<sup>30</sup> Boedi Harsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*, Djembatan, Bandung, 1996, hlm.5.

<sup>31</sup> *ibid*

<sup>32</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm 73

- a. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut
- b. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisasi yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.
- c. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (Kota Madya/ Kabupaten).
- d. Sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat title eksekutorial dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”
- e. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).  
Adapun pembebanan hak tanggungan adalah :

- a. Surat kuasa membebankan hak tanggungan Pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT.

Hanya apabila karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta autentik. Akta Autentik yang dimaksudkan adalah akta yang dibuat notaris. SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang ditujukan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi hak tanggungan hadir di hadapan PPAT untuk melakukan pembebanan hak tanggungan, berhubung pemberi hak tanggungan tidak dapat datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebankan hak tanggungan di hadapan PPAT

- b. Akta pembebanan hak tanggungan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan persyaratan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan

dengan utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Akta pemberian Hak Tanggungan memuat substansi yang bersifat wajib yaitu berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pihak-pihak yang bersangkutan, penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas tentang objek hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan yang dituangkan dalam APHT harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran dengan cara dibukukan dalam kantor Pertanahan yang sekaligus menentukan saat lahirnya hak tanggungan. Tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap hak tanggungan di hadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan ahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.

## 6. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut<sup>33</sup> :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan  
Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Hapusnya utang ini mengakibatkan hak tanggungan sebagai hak *accessoir* menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari utang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya.
- b. Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.  
Hak tanggungan akan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.  
Pembersihan hak tanggungan dengan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak

---

<sup>33</sup> ST Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 128

tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang diberinya itu dibersihkan dari pembebanan hak tanggungan dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan (Pasal 18 UUHT)

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

## **METODE PENELITIAN**

### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Adapun ruang lingkup penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Gugatan Dari Pemilik Objek Yang Dilelang Melalui Hak Tanggungan.

### **B. Metode Pendekatan**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang disebut juga dengan penelitian hukum teoritis atau penelitian hukum dogmatik karena tidak mengkaji pelaksanaan atau implementasi hukum. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji isi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 421/PDT/2015/PT.MDN. bahan-bahan pustaka dan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas .

#### **1. Spesifikasi Penelitian**

##### **a. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan tersebut antara lain : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PMK No 27/PMK.06/2016 TENTANG Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Undang-Undang No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggunga Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

##### **b. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif. Deskriptif adalah bahwa penelitian ini menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia

terkait Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Gugatan Dari Pemilik Objek Yang Dilelang Melalui Hak Tanggungan.

c. Pendekatan Penelitian

Pendekatan normatif-terapan dengan tipe *judicial case study* yaitu pendekatan studi kasus hukum karena suatu konflik yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak berkepentingan sehingga diselesaikan melalui putusan pengadilan. Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini akan mengkaji Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 421/PDT/2015/PT.MDN.

2. Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terbagi atas :

- a. Bahan hukum primer yaitu berbagai bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari : *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189), *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang Stbl. 1908 Nomor 190), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PMK No 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Undang-Undang No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 421/PDT/2015/PT.MDN.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yaitu berupa literatur hukum.
- c. Bahan hukum tertier yaitu berbagai bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris serta pencarian pada website yang relevan.

**C. Teknik Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

1. Studi Pustaka Studi pustaka yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yaitu melakukan serangkaian kegiatan studi dokumentasi dengan cara membaca dan mengutip literatur-literatur, mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.
2. Studi Dokumen Studi dokumen yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu. Studi dokumen dilakukan dengan mengkaji Putusan Pernyataan Tinggi Nomor 421/PDT/2015/PT.MDN.

#### **D. Analisa Data**

Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis, kemudian ditarik kesimpulan sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan yang dibahas.

