

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE*  
OBJEK HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)**

**SKRIPSI**



Oleh:

**GRESTIA MAULIAZIZAH**

No. Mahasiswa: 20410299

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE*  
OBJEK HAK TANGGUNGAN  
(Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)**

**SKRIPSI**



Oleh:

**GRESTIA MAULIAZIZAH**

No. Mahasiswa: 20410299

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE***

**OBJEK HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna memperoleh Gelar  
Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2024**




**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG PARATE  
EXECUTIE OBJEK HAK TANGGUNGAN  
(STUDI KASUS PERKARA NO.19/BTH.G/2020/PN.MJL)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan  
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaratan  
pada tanggal 20 Juni 2024



Yogyakarta, 22 Mei 2024  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

  
Ariyanto, Dr. S.H., C.N., M.H.



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG PARATE  
EXECUTIE OBJEK HAK TANGGUNGAN  
(STUDI KASUS PERKARA NO.19/BTH.G/2020/PN.MJL)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 20 Juni 2024

Tim Penguji

1. Ketua : Ariyanto, Dr. S.H., C.N., M.H.
2. Anggota : Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not.
3. Anggota : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dean,



**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.**  
NIK. 014100109

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**



Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **GRESTIA MAULIAZIZAH**

No. Mahasiswa : **20410299**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE***  
***EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN**

(Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)

Skripsi ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "penjiplakan karya ilmiah" (plagiat); dan

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir No. 1 dan No. 2), saya siap bertanggungjawab penuh jika saya terbukti kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada paksaan dan tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 21 Mei 2024

Yang membuat pernyataan,

**(GRESTIA MAULIAZIZAH)**

No. Mahasiswa: 20410299

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Grestia Mauliazizah
2. Tempat Lahir : Cirebon
3. Tanggal Lahir : 25 Mei 2002
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Terakhir : Jl. Sunan Kalijaga, Ngaglik, Kab. Sleman.
7. Alamat Asal : Jl. Tangkuban Perahu III, Kota Cirebon.
8. Identitas Orang Tua/Wali
  - Nama Ayah : Alm. H. Sutikno, S.H., M.H.
  - Pekerjaan Ayah : -
  - Nama Ibu : Hj. Diana Puspitasari, S.Sos.
  - Pekerjaan Ibu : Wiraswasta
9. Riwayat Pendidikan
  - SD : SD Negeri Sadagori 1
  - SMP : SMP Islam Al-Azhar 5
  - SMA : SMA Negeri 4 Cirebon
10. Organisasi : KPS FH UII, BLC FH UII
11. Prestasi :
  - Juara 3 *Internal Moot Court* KPS FH UII 2021
  - Juara 1 *Internal Moot Court* KPS FH UII 2022
  - Berkas Terbaik *Internal Moot Court* KPS FH UII 2022
12. Hobi : Mendengarkan musik

Yogyakarta, 21 Mei 2024

Yang Bersangkutan,

**GRESTIA MAULIAZIZAH**

No. Mahasiswa 20410299



## HALAMAN MOTTO



*“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan.”*

**(Q.S Al-Insyirah 94:6)**

*“Apa yang melewatkanmu tidak akan pernah menjadi takdirmu, dan apa yang ditakdirkan untukmu tidak akan pernah melewatkanmu.”*

**(Umar bin Khattab)**

*“You’re the most important person in your life,*

*So, be your self,*

*Be beautiful.”*

**(NCT 2021)**

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

*Skripsi ini penulis dedikasikan untuk,*

*Mama dan Alm. Papa.*

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh*

*Alhamdulillah* *rabbil'aalamin*, puji dan syukur kita haturkan kepada Allah Subhanahu Wata'ala atas rahmat, hidayah, serta karunia yang telah diberikan kepada kita hingga detik ini. Shalawat serta salam senantiasa kita curahkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam beserta keluarga, sahabat, serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Tugas Akhir berupa skripsi ini berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG PARATE EXECUTIE OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)**. Disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang dibuat ini masih jauh dari sempurna. Oleh sebab itu, penulis berharap dapat belajar lebih banyak lagi dalam mengimplementasikan ilmu yang didapat. Hambatan dan juga kesulitan penulis hadapi selama penulisan tidak semata-mata dapat dilewati dengan sendirinya, tentunya penulisan skripsi ini tidak lepas dari dukungan, bimbingan, juga arahan secara moril dan materiil dari berbagai pihak kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah Subhanahu Wata'ala yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang selalu memberikan rahmat dan hidayahnya kepada penulis;
2. *My forever love*, Mama dan Alm. Papa yang selalu mendoakan, mendukung, menghidupi, memberi saran, dan membimbing penulis.

Untuk Mama, sahabat terbaikku, terima kasih atas kesabarannya yang seluas samudra dan juga atas usaha dan doa-doanya yang *insya Allah* selalu menembus langit. Untuk Alm. Papa, walaupun Papa tidak selesai membersamai penulis dalam menghadapi penulisan skripsi ini dan tidak lagi mendampingi momen-momen penulis kedepannya, tapi terima kasih telah memulai dan selalu ada sampai sejauh ini, *and also i dedicate this degree for you. So be happy there paps;*

3. Kakak dan Adik penulis, Suci Mondia Khasanah dan Shefitra Maghfiratin, yang menjadi sumber inspirasi dan motivasi penulis karena atas kehadirannya telah memberikan dukungan, doa, dan semangat kepada penulis agar segera menyelesaikan penulisan skripsi ini;
4. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H, selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan ilmunya untuk memberikan bimbingan, bantuan, dan arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini;
5. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
6. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
7. Bapak/Ibu jajaran Dosen di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan banyak sekali ilmu selama penulis menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;

8. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu kelancaran perkuliahan penulis, terutama Mas Roni, Mas Wintolo, dan Mas Iyan yang selalu siap siaga menjawab dan membantu seluruh pertanyaan penulis selama masa perkuliahan;
9. Alm. Eyang H. Soemantri, Almh. Eyang H. Emmy Suhaemi, dan Om Hendri, yang telah memberikan motivasi serta dukungan secara moril maupun materiil kepada penulis untuk selalu semangat dalam melanjutkan studi setinggi-tingginya;
10. Sahabat baik penulis, Katya Ballerina Paramitha, A.Md. Kep, yang telah memberikan banyak dukungan, doa, saran, dan ruang bercerita kepada penulis dalam seluruh rangkaian momen pertemanan;
11. Sahabat-sahabat penulis, Thalita Diah Ayu Nariswari, Annisa Nur Zahra, dan Laksita Yumna Amani, yang senantiasa selalu ada dalam memberikan bantuan, saran, motivasi, juga penghiburan kepada penulis selama menjalani studi di Yogyakarta;
12. Teman-teman penulis di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Azimatu Anjeli, Putri Permata, Shania Azizah, Naufal Daffa, dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu dan memberikan banyak dukungan kepada penulis selama masa perkuliahan;
13. Seluruh rekan-rekan yang telah kebersamai penulis selama menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Kelas D FH UII Angkatan 2020, *Internal Moot Court* KPS FH UII 2021,

*Internal Moot Court KPS FH UII 2022, Pesona Taaruf 2022, D'Case FH UII 2022, KPS FH UII, BLC FH UII, KKN' 67 Unit 107, Genteng Nyamuk, yang telah banyak memberikan ilmu, dukungan, maupun bantuannya selama ini;*

14. *My dear self, i know you've been hard on yourself, i apologize for it. Thank you for not stop fighting for us, please know that you are amazing, a rare, and beautiful masterpiece. I hope you recognize that life is a gift and one you must never take for granted;*

15. Kepada seluruh pihak yang telah membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu per-satu.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian sederhana ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Harapannya hasil penelitian ini mampu memberikan manfaat bagi siapapun yang membaca dan menjadikan tulisan ini menjadi bahan referensi. Penulis mengucapkan terima kasih sekaligus menghaturkan permintaan maaf kepada seluruh pihak yang telah banyak membantu dalam melakukan penyelesaian skripsi ini. Semoga seluruh kebaikan yang telah ditebarkan dibalas oleh Allah *subhanahu wa ta'ala*.

*Wassalamu 'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh.*

Yogyakarta, 21 Mei 2024

**(GRESTITA MAULIAZIZAH)**

No. Mahasiswa 20410299

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PENGAJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....	v
SURAT PERNYATAAN .....	vi
CURRICULUM VITAE .....	viii
HALAMAN MOTTO .....	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	x
KATA PENGANTAR .....	xi
DAFTAR ISI .....	xv
ABSTRAK .....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Orisinalitas Penelitian .....	11
E. Tinjauan Pustaka .....	14
1. Perlindungan Hukum .....	14

2. Perjanjian Kredit .....	15
3. Jaminan.....	16
4. Hak Tanggungan .....	18
5. Lelang.....	20
<b>F. Definisi Operasional .....</b>	<b>21</b>
1. Perlindungan Hukum .....	21
2. Pemenang Lelang .....	22
3. <i>Parate Executie</i> .....	22
4. Eksekusi Hak Tanggungan.....	22
<b>G. Metode Penelitian.....</b>	<b>23</b>
1. Jenis Penelitian .....	23
2. Pendekatan Penelitian.....	23
3. Objek Penelitian .....	23
4. Bahan Hukum Penelitian.....	23
5. Teknik Pengumpulan Data.....	25
6. Metode Analisis Data .....	25
<b>H. Sistematika Penulisan .....</b>	<b>25</b>

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM,  
PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN, DAN  
LELANG**



<b>A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....</b>	<b>27</b>
1. Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli.....	27
2. Macam-macam Perlindungan hukum.....	28
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....</b>	<b>30</b>
1. Pengertian Perjanjian .....	30
2. Pengertian Kredit .....	31
3. Pengertian Perjanjian Kredit.....	34
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan .....</b>	<b>36</b>
1. Pengertian Tentang Hukum Jaminan .....	36
2. Pengaturan Hukum Jaminan .....	39
3. Penggolongan Jaminan .....	40
<b>D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan .....</b>	<b>41</b>
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	41
2. Ketentuan di dalam UUHT .....	42
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	44
4. Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan .....	47
5. Eksekusi Hak Tanggungan.....	50
<b>E. Tinjauan Umum Tentang Lelang .....</b>	<b>52</b>
1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang.....	52
2. Subjek dan Objek Dalam Lelang.....	53

3. Proses Pelelangan Benda Jaminan .....	54
4. Risalah Lelang .....	57
F. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit, Jaminan, dan Penyelesaiannya dalam Islam .....	58
1. Perjanjian Kredit dalam Islam .....	59
2. Jaminan dalam Islam.....	60
3. Penyelesaian Perjanjian Kredit dalam Islam .....	62
 <b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG <i>PARATE EXECUTIE</i> OBJEK HAK TANGGUNGAN</b>	
A. Kedudukan Objek Hak Tanggungan Apabila Terlelang Menolak Untuk Mengosongkan Objek Tersebut.....	66
B. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang <i>Parate Executie</i> Objek Hak Tanggungan .....	86
 <b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan .....	104
B. Saran.....	105
 DAFTAR PUSTAKA .....	106
 LAMPIRAN .....	113

## ABSTRAK

Proses pelaksanaan Lelang yang diatur dalam PMK No. 122 tahun 2023 tidak secara langsung mengalihkan hak dari pemilik lama kepada Pemenang Lelang, pada praktiknya Pemenang Lelang baru dapat menguasai haknya secara utuh apabila melakukan tindakan lanjutan dengan mengajukan permohonan pengosongan dan eksekusi. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kedudukan objek lelang dan perlindungan hukum bagi Pemenang Lelang dalam mendapatkan hak-haknya. Penelitian dilakukan secara normatif dengan mengkaji aspek-aspek hukum positif melalui pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan adalah primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan perlindungan hukum, perjanjian kredit, jaminan, hak tanggungan, dan mekanisme lelang. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwasanya keadaan bagaimanapun atas objek lelang tidak menghapuskan bahwa Pemenang Lelang merupakan pemilik sah atas kedudukan objek lelang yang dibelinya melalui KPKNL dan perlindungan hukum bagi Pemenang Lelang secara preventif terletak pada *Grosse* Risalah Lelang yang merupakan dokumen sah atas kepemilikan objek lelang yang dibeli oleh Pemenang Lelang, sementara itu perlindungan hukum secara represif apabila pihak Terlelang enggan mengosongkan objek lelang maka Pemenang Lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan dan eksekusi kepada Ketua Pengadilan setempat tanpa melalui gugatan.

**Kata-Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, *Parate Executie*, Objek Hak Tanggungan.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bank menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *j.o* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Selanjutnya disebut UU Perbankan) pasal 1 angka 2 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>1</sup>

Bank memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, yang kemudian oleh bank dana tersebut diputar kembali atau dijual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit (*lending*). Dalam bank konvensional, pemberian kredit juga dikenakan yang namanya jasa pinjaman dalam bentuk bunga dan biaya administrasi, sedangkan dalam bank syariah dikenakan yang namanya bagi hasil atau penyertaan modal.<sup>2</sup>

Bank dalam memberikan penyaluran kredit harus dilaksanakan dengan hati-hati, salah satunya terlebih dahulu mengadakan analisis kredit. Analisis kredit dapat mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, serta jaminan yang diberikan dari debitur, serta faktor-faktor lainnya.<sup>3</sup> Salah satu manfaat dari adanya analisis kredit adalah agar kredit-kredit yang diberikan oleh

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

<sup>2</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Rajagrafindo Persada, 2014, Jakarta, hlm. 25.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm.86.

bank tidak mudah menjadi kredit-kredit macet, kredit digolongkan kedalam kategori macet apabila:

- a. tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan, atau;
- b. memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit, atau;
- c. kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.<sup>4</sup>

Jaminan kredit merupakan pemberian keyakinan kepada pihak kreditor selaku pemberi pinjaman atas pembayaran utang-utang yang telah diberikannya kepada debitur selaku penerima pinjaman, jaminan kredit lahir dari adanya suatu perjanjian yang bersifat *assesoir* terhadap suatu perjanjian pokok yang isinya menerbitkan perjanjian utang-piutang.<sup>5</sup>

Proses praktik jaminan kredit yang terjadi di perbankan, agar mekanisme penyaluran dana lebih aman, dibutuhkan sebuah jaminan khusus yang digunakan yakni jaminan kebendaan atas tanah. Jaminan kebendaan yang dibebankan terhadap tanah disebut sebagai hak tanggungan atas tanah. Peraturan mengenai hak tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

---

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 258.

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Ctk.Pertama, Erlangga, 2013, hlm. 8.

Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

Hak Tanggungan sesuai yang dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>6</sup>Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT mengatur mengenai hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan.<sup>7</sup>

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mendaftarkan APHT melalui Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

---

<sup>6</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>7</sup> Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

ESA.” Yang kemudian sertifikat hak tanggungan akan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.<sup>8</sup>

Sertifikat hak tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>9</sup> Sertifikat hak tanggungan tersebut akan memberikan kemudahan serta kepastian hukum apabila debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata, wanprestasi adalah kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.<sup>10</sup>

Pada prinsipnya, dalam menghadapi debitur yang cidera janji, kreditor akan memberikan teguran melalui surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali agar debitur dapat melunasi tagihannya. Apabila setelah dilakukan teguran sebanyak 3 (tiga) kali, namun debitur tidak kunjung melunasi tagihannya, maka debitur dikategorikan melakukan wanprestasi, sehingga pemegang hak tanggungan dapat melakukan proses eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas jaminan utang.

---

<sup>8</sup> Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>9</sup> Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>10</sup> Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan mengenai debitur cedera janji diatur dalam Pasal 6 UUHT, dimana pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>11</sup>

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara:

- a. Pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hak untuk dapat menjual atas kekuasaan sendiri lahir atas janji dari pemberi hak tanggungan, dalam perjanjian tersebut apabila debitur cedera janji maka pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan lagi persetujuan pemberi hak tanggungan.
- b. Eksekusi titel eksekutorial yang tertelak pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan memberikan kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji sertifikat hak tanggungan tersebut dapat dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan melakukan penjualan melalui lembaga *parate executie*.

---

<sup>11</sup> Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.



- c. Eksekusi dibawah tangan merupakan penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan yang telah dicapai oleh pemegang hak tanggungan dengan mengambil perolehan harga yang paling tinggi.<sup>12</sup>

Salah satu mekanisme eksekusi hak tanggungan yang sering dijumpai di Indonesia adalah penjualan objek hak tanggungan berdasarkan irah-irah pada sertifikat hak tanggungan, proses tersebut disebut dengan istilah *Parate Executie* atau kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri, merupakan sebuah kewenangan yang dimiliki oleh kreditor apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditor dapat mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan secara langsung dengan proses pelelangan umum melalui lembaga *parate executie* dan tanpa ada campur tangan pengadilan.<sup>13</sup>

Secara yuridis, peraturan mengenai lelang termuat didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang). Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin

---

<sup>12</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 190-191.

<sup>13</sup> Diana Afifah, *Konsep Parate Executie dan Fiat Executie dalam Pelaksanaan Lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan di KPKNL*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungan-di-KPKNL.html>. Diakses tanggal 01 Oktober 2023 pukul 16.54 WIB.

meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.<sup>14</sup>

Pelelangan umum diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) atau Balai Lelang yang menyelenggarakan dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang.<sup>15</sup> KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (selanjutnya disebut DJKN) yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah<sup>16</sup>, sedangkan Balai Lelang merupakan Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang lelang.<sup>17</sup>

Setelah berhasil melakukan proses eksekusi, kreditor pemegang hak tanggungan berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Namun, apabila terdapat hasil penjualan eksekusi yang lebih besar daripada piutang yang setinggi-setingginya sebesar nilai tanggungan, sisa tersebut menjadi milik dari pemberi hak tanggungan.<sup>18</sup> Pelelangan objek hak tanggungan tersebut dapat dihindarkan apabila debitur melunasi semua utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut beserta dengan biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

---

<sup>14</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>15</sup> Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>16</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>17</sup> Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>18</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 206.

Secara aturan pemenang lelang telah memiliki kepastian atas barang lelang yang dibelinya berdasarkan risalah lelang. Risalah lelang ialah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.<sup>19</sup>Namun, walaupun sudah ada ketentuan dan tata cara pelaksanaan lelang yang telah diatur dalam PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, faktanya banyak konflik dan ketidaksiharasan yang terjadi di lapangan. Seperti, tidak berkenannya pihak terlelang untuk mengosongkan tanah yang telah dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah, maupun lahirnya gugatan perlawanan dari pihak terlelang yang tentunya merugikan pemenang lelang dari segi hak, waktu, dan juga materiil. Hal tersebut menimbulkan tidak adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang karena sebagai pemenang lelang yang sah tidak dapat menguasai haknya secara yuridis maupun materiil.

Pada prakteknya kasus tersebut seringkali terjadi, salah satunya yang akan penulis analisis berdasarkan kasus yang terjadi antara PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon selaku kreditor memberikan akad pembiayaan al musyarakah kepada Tuan IS (nama samaran) pada April 2012, namun Tuan IS tidak memenuhi kewajiban kredit tersebut, PT Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, oleh karena sampai batas waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (kreditor dan debitur), Tuan IS tidak juga menyelesaikan hutangnya dan telah dianggap lalai/wanprestasi, maka PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon tertanggal 19

---

<sup>19</sup> Pasal 1 angka 34 PMK Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Mei 2020 mengajukan kembali permohonan lelang kepada KPKNL Cirebon atas jaminan/agunan kredit Tuan IS berupa objek jaminan sesuai SHM No.736 luas tanah 2.140 m<sup>2</sup> terletak di Desa Majasuka, Kabupaten Majalengka.

Bahwa berdasarkan pasal 25 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal subyek dan objek lelang, sehingga dilaksanakanlah lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 15 Juli 2020 dan telah memenuhi asas publisitas serta telah diberitahukan kepada Tuan IS melalui surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit tertanggal 15 Juni 2020. Berdasarkan uraian dalam Risalah Lelang Nomor 319/35/2020 telah laku terjual kepada Tuan BA (nama samaran), lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-perundangan yang berlaku, sehingga lelang sah dan mengikat secara hukum dan Tuan BA patut dinyatakan secara hukum sebagai pemenang lelang yang sah.

Berdasarkan keadaan yang terjadi di lapangan, Tuan IS selaku pihak terlelang tidak kunjung mengosongkan tanah tersebut. Sementara itu, dalam risalah lelang disebutkan klausula bahwa “Apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini 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.” sehingga dalam pasal tersebut dapat diartikan

bahwa kreditor sebagai penjual lelang dan KPKNL tidak bertanggung jawab terhadap kondisi di dalam objek hak tanggungan yang akan dilelang.

Tuan BA kemudian mengajukan permohonan eksekusi Nomor: 3/Pdt.Eks.2020.PN.Mjl untuk terpenuhinya *Grosse* Risalah Lelang. Namun, Tuan IS masih bersikukuh atas tanah tersebut sehingga mengajukan gugatan perlawanan melalui Pengadilan Negeri Majalengka. Bahkan dalam prakteknya, perkara tersebut sampai kepada ranah kasasi di Mahkamah Agung. Keadaan tersebut mengakibatkan pemenang lelang tidak dapat secara langsung menguasai objek lelang berupa tanah dan bangunan yang telah dimenangkan dan dibayarkan secara lunas. Hal tersebut jelas menunjukkan bahwa tidak adanya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang sebagai pembeli lelang yang sah, karena pemenang lelang dalam hal ini sangat dirugikan secara hak, waktu, dan materiil.<sup>20</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum yang diajukan sebagai Tugas Akhir dengan judul, “PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara No.19/Bth.G/2020/PN.Mjl)”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

---

<sup>20</sup> Putusan Pengadilan Negeri Majalengka Nomor 19/Bth.G/2020.PN.Mjl.

1. Bagaimana kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang *parate executie* objek hak tanggungan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana kedudukan dari objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek yang seharusnya telah dimiliki oleh pemenang lelang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum yang didapatkan bagi pemenang lelang *parate executie* objek hak tanggungan.

### **D. Orisinalitas Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan, terdapat penelitian terdahulu yang memiliki kemiripan atau persamaan dengan penelitian yang penulis lakukan. Namun, penelitian ini tentunya memiliki permasalahan yang berbeda dengan penelitian sebelumnya. Adapun penelitian sebelumnya adalah:

1. Luthfatun Mawwaddah, S.H., mahasiswi program magister, pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2021, tesis dengan judul “Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab Bank Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang Digugat Oleh Penjamin (Studi Putusan MA Nomor 159PK/Pdt.2004)”. Dalam tesis yang dibawakan membahas

mengenai perlindungan hukum dan tanggung jawab bank terhadap pemenang lelang yang pasca lelang muncul adanya gugatan dari penjamin lain yang menjaminkan tanahnya untuk dilakukan peminjaman kredit oleh debitur tersebut. Yang menjadi pembeda dengan penelitian penulis adalah pembahasan dititikberatkan kepada kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut dan pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam *parate executie* terhadap objek hak tanggungan yang tidak dapat menguasai haknya karena terlelang tidak mengosongkan bangunan yang telah di lelang serta adanya gugatan dari pihak terlelang yang telah merugikan pemenang lelang secara hak, waktu, dan materiil.

2. Farah Ega Maharani, mahasiswi program sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018, skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik”. Dalam skripsi yang dibawakan membahas mengenai debitur yang cedera janji melakukan pemblokiran sertifikat hak milik kepada BPN melalui pengadilan karena adanya sengketa maupun konflik, sehingga dengan adanya pemblokiran tersebut sertifikat hak tanggungan tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun yang membuat pemenang lelang tidak dapat melakukan balik nama terhadap objek lelang. Yang menjadi pembeda dengan penelitian penulis membatasi penelitian yang membahas mengenai kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut serta perlindungan hukum pemenang

lelang dalam *parate executie* terhadap objek hak tanggungan yang tidak dapat dikuasai karena pihak terlelang enggan mengosongkan objek tersebut.

3. Gani Yoga Pratama, mahasiswa program sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018, skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surabaya)”. Dalam skripsi tersebut pokok bahasannya terletak pada pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang karena adanya putusan dari pengadilan yang menyatakan bahwa hak tanggungan yang dibebankan terhadap tanah yang dijaminakan tersebut tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Sementara yang menjadi pembeda dengan penelitian penulis adalah penelitian ini membahas mengenai kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut serta pembahasan mengenai perlindungan hukum pemenang lelang dalam *parate executie* terhadap objek hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek tersebut karena pihak terlelang enggan mengosongkan objek hak tanggungan.
4. Dika Dwi Setiawan, mahasiswa program sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019, skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Melalui Lelang Yang Tidak Dapat Menguasai Tanahnya”. Dalam skripsi yang ditulis tersebut membahas mengenai pembeli tanah melalui lelang yang mengalami kesulitan untuk menguasai tanahnya karena tanah tersebut masih dalam penguasaan pemilik tanah



terlebih dahulu. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah membahas mengenai kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang *parate executie* objek hak tanggungan.

5. Erika Putri Agustina, mahasiswi program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2022, Tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan”. Dalam Tesis menitikberatkan pembahasan pada bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan serta membahas mengenai perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Perbedaan dengan penelitian yang penulis lakukan adalah bahasan mengenai kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut serta perlindungan hukum bagi pemenang lelang *parate executie* objek hak tanggungan.

## **E. Tinjauan Pustaka**

### **1. Perlindungan Hukum**

Satjipto Rahardjo mndefinisikan teori perlindungan hukum sebagai bentuk pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>21</sup> Sedangkan, Philipus M. Hadjon mendefinisikan perlindungan hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan akan harkat dan

---

<sup>21</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54.

martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Perlindungan hukum diklasifikasikan menjadi dua bentuk, yakni perlindungan preventif yang diartikan sebagai pencegahan sebelum terjadinya pelanggaran, serta perlindungan represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul akibat adanya pelanggaran.

## 2. Perjanjian Kredit

Bank dalam melakukan proses penyimpanan uang memerlukan timbal balik yang dapat diberikan kepada penyimpan uang berupa balas jasa. Balas jasa tersebut dapat berupa pemberian bunga, bagi hasil, hadiah, pelayanan, atau balas jasa lainnya. Dengan adanya sistem balas jasa, semakin meningkatkan minat masyarakat untuk menyimpan uangnya di bank.

UU Perbankan mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>22</sup> Sedangkan, definisi mengenai pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak

---

<sup>22</sup> Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>23</sup>

Kredit dalam bahasa latin berarti “*credere*” yang artinya percaya, percaya disini dapat dimaksudkan bagi pemberi kredit (kreditor) memiliki rasa percaya kepada penerima kredit (debitur) bahwa dana yang disalurkan akan dikembalikan sesuai dengan dengan kesepakatan. Sementara dari debitur menerima kepercayaan bahwa ia memiliki kewajiban untuk dapat membayar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan pasal 8 UU Perbankan mengatur mengenai bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>24</sup>

### 3. Jaminan

Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Selanjutnya, pasal 1131 juga menentukan suatu kewajiban bagi debitur untuk memberikan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya, dengan tanpa adanya jaminan yang

---

<sup>23</sup> Pasal 1 ayat (12) UU Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

<sup>24</sup> Pasal 8 ayat (1) UU Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

ditentukan secara khusus maka seluruh harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan ketika membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian yang dibuat.<sup>25</sup>

Berdasarkan bentuk golongannya, jaminan dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yakni:

- a. Jaminan umum diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata, yang merupakan bentuk jaminan yang dibebankan kepada seluruh harta debitur dan ditunjukkan kepada seluruh debitur. Dalam hal ini, masing-masing kreditor memiliki kedudukan dan hak yang sama (kreditor konkuren) untuk bisa mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan semua harta debitur. Bentuk jaminan umum akan secara otomatis melekat kepada para pihak seiring dengan lahirnya perjanjian pokok yang telah disepakati.
- b. Jaminan khusus merupakan solusi agar terhindarnya risiko yang mungkin terjadi pada jaminan umum, ciri dari jaminan khusus adalah membebaskan piutang yang dimiliki kreditor dengan adanya hak jaminan yang bersifat khusus. Sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1132 KUH Perdata, yang tersirat menunjukkan bahwa alasan untuk didahulukan, yang kemudian dilanjutkan pada pasal 1133 KUH Perdata yang mempertegas bahwa hal untuk didahulukan yang terbit dari hak istimewa, dari gadai,

---

<sup>25</sup> Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dan dari hipotek. Ditinjau dari bentuknya, jaminan khusus dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>26</sup>

- 1) Hak jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*), terjadi dengan cara kreditor meminta benda-benda tertentu milik debitur sebagai jaminan atas utang debitur. Pembebanan tersebut dapat dilakukan melalui jaminan gadai, fidusia, hipotek, maupun hak tanggungan.
- 2) Hak jaminan yang bersifat perseorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*), terjadi dengan cara kreditor meminta bantuan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitur dalam membayar utang-utangnya kepada kreditor jika debitur tersebut lalai dalam membayar utangnya. Seperti, *borgtocht (personal guarantee)*, jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perjanjian tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*).<sup>27</sup>

Jaminan kebendaan diklasifikasikan menjadi beberapa bentuk, yaitu Gadai diatur dalam pasal 1152 KUH Perdata, Jaminan fidusia diatur dalam pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 KUH Perdata, Hak tanggungan diatur dalam UUHT, dan Hipotek diatur dalam pasal 1162 KUH Perdata.

#### 4. Hak Tanggungan

---

<sup>26</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 76.

<sup>27</sup> *Ibid*, 77.

Hak tanggungan merupakan suatu hak kebendaan yang dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *assessor* dan eksekutorial, yang diberikan kepada kreditor atas jaminan dari debitur terhadap pembayaran utang-utangnya dengan berobjekkan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah tersebut. Hak tanggungan ini memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang apabila debitur tersebut melakukan wanprestasi yang dapat dilakukan dengan cara eksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tanah atas tagihan utang tersebut.

Selanjutnya didalam UUHT juga mengatur mengenai hak tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang dinyatakan tegas di dalam akta pemberian hak tanggungan.<sup>28</sup>

Pemberian hak tanggungan sebagaimana aturannya, telah didahului oleh perjanjian untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan dari pelunasan utang tertentu, yang dilakukan dengan melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib mencantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;

---

<sup>28</sup> Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan satu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.<sup>29</sup>

Subjek dalam hak tanggungan terdiri dari 2 (pihak), yakni pemberi hak tanggungan merupakan orang atau pihak yang menjaminkan hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan adalah orang atau pihak yang menerima hak tanggungan tersebut sebagai jaminan dari piutang yang telah diberikannya kepada pihak pemberi hak tanggungan. Sedangkan, objek dari hak tanggungan sendiri sesuai dengan yang diatur dalam UUHT, meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara berdasarkan peraturan yang berlaku wajib didaftar dan berdasarkan sifatnya dapat dipindahtangankan juga dibebankan sebagai hak tanggungan.

## 5. Lelang

---

<sup>29</sup> Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pengertian lelang diatur dalam Pasal 1 angka 1 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yakni penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.<sup>30</sup> Sementara itu, dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* diatur mengenai penjualan umum (*openbare verkoping*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.<sup>31</sup>

## **F. Definisi Operasional**

### **1. Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum dapat diartikan dari 2 (dua) gabungan kata, yakni “perlindungan” dan “hukum”. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan perlindungan sebagai suatu hal atau perbuatan yang bersifat melindungi, sedangkan, hukum ialah peraturan yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.<sup>32</sup> Sehingga, dapat disimpulkan

---

<sup>30</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>31</sup> Pasal 1 *Vendu Reglement*.

<sup>32</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.



pengertian perlindungan hukum adalah suatu upaya melindungi masyarakat yang dilakukan oleh pemerintah terhadap hak asasi manusia.

## 2. Pemenang Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan pengertian dari pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.<sup>33</sup>

## 3. *Parate Executie*

Subekti berpendapat, *parate executie* adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.<sup>34</sup>

## 4. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan dapat diartikan sebagai penjualan atas tanah yang dijamin hak tanggungan oleh debitur yang melakukan cidera janji atau wanprestasi. Dalam hak tanggungan, kreditor pemegang hak tanggungan pertama memiliki kewenangan untuk dapat mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan yang dijamin oleh debitur secara langsung melalui pelelangan umum tanpa melalui campur tangan dari pengadilan.

---

<sup>33</sup> Pasal 1 angka 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>34</sup> Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, MARI, Jakarta, 1990, hlm. 69.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian normatif, yakni penelitian yang mengkaji pada aspek-aspek hukum positif. Penelitian ini dilakukan menggunakan literatur (kepuustakaan), hukum positif, maupun putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan hukum yang dibahas.

### 2. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dengan cara menelaah konsistensi dan kesesuaian perundang-undangan serta regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diteliti<sup>35</sup> dan pendekatan kasus (*case approach*) dengan cara mempelajari norma-norma atau kaidah-kaidah yang dilakukan dalam menyelesaikan perkara hukum.

### 3. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini mengkaji kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut serta perlindungan hukum terhadap pemenang lelang *parate executie* objek hak tanggungan.

### 4. Bahan Hukum Penelitian

---

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Ctk.Keempat*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 92.

Sumber data penelitian yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara yuridis berupa hukum positif yang berlaku, seperti:
  - i. *Vendu Reglement*;
  - ii. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - iii. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - iv. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *j.o.* Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan;
  - v. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
  - vi. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
  - vii. Putusan Pengadilan Negeri Majalengka Nomor 19/Bth.G/2020/Pn.Mjl;
  - viii. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 259/Pdt/2021/PT Bdg;
  - ix. Putusan Mahkamah Agung Nomor 155K/PDT/2023.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat secara yuridis. Dalam hal ini penulis menggunakan literatur dari buku-buku, jurnal hukum, serta hasil tugas akhir terdahulu yang berkaitan dengan perlindungan hukum, perjanjian kredit, jaminan, hak tanggungan, dan mekanisme lelang.

3. Bahan hukum tersier merupakan pelengkap dari data primer dan data sekunder, seperti kamus hukum, Kamus besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan yang penulis gunakan merupakan teknik pengumpulan data sekunder, seperti:

- a. Studi Dokumen yakni penelusuran informasi tertulis yang tidak dipublikasikan secara umum, namun dokumen dapat dikaji oleh pihak tertentu selama berhubungan dengan permasalahan penelitian;
- b. Studi Pustaka merupakan penelusuran berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan eksekusi hak tanggungan.

#### 6. Metode Analisis Data

Metode analisis hasil penelitian yang digunakan adalah analisis secara kualitatif yakni penulis menekankan pengamatan kepada fenomena dan meneliti substansi makna dari fenomena tersebut, sehingga mendapatkan kebenaran dari data yang ditemukan.

### **H. Sistematika Penulisan**

Penulisan penelitian ini menyajikan sistematika yang terbagi kedalam 4 (empat) bab dan masing-masing bab terbagi kedalam beberapa sub-bab. Adapun bab dan sub-bab tersebut adalah:

## BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, originalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode penelitian, serta sistematika penulisan yang penulis gunakan dalam melakukan penyusunan penelitian ini.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini membahas mengenai tinjauan pustaka berdasarkan studi dokumen yang penulis lakukan. Adapun uraian pada bab ini meliputi tinjauan umum tentang perlindungan hukum, tinjauan umum tentang perjanjian kredit, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang lelang, dan tinjauan umum tentang perjanjian kredit, jaminan, dan penyelesaiannya dalam Islam.

## BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menguraikan hasil dari penelitian sekaligus menjabarkan pembahasan mengenai kedudukan objek hak tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut serta perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dalam *parate executie* objek hak tanggungan.

## BAB IV PENUTUP

Pada bab terakhir memuat kesimpulan dari penelitian yang telah disusun berdasarkan rumusan masalah serta saran dari penulis terhadap topik penelitian ini.

**BAB II**  
**TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM,**  
**PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN, DAN**  
**LELANG**

**A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum**

1. Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli

- a. Satjipto Rahardjo menafsirkan perlindungan hukum berdasarkan tujuan hukum yang dikemukakan oleh Fitzgerald, yakni mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut. Sehingga, ia mengartikan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.<sup>36</sup>
- b. Philipus M. Hadjon mengartikan perlindungan hukum sebagai perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari sifat kesewenangan.<sup>37</sup>
- c. Soerjono Soekanto mengartikan perlindungan hukum sebagai perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Selain peran dari penegak hukum, terdapat 5 (lima)

---

<sup>36</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*. Cetakan Keenam, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 206.

<sup>37</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/> (Diakses pada tanggal 28 Oktober 2023, Pukul 22.58 WIB).

hal yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan perlindungannya, seperti:

- 1) Faktor undang-undang, merupakan sebuah peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa yang sah;
- 2) Faktor penegak hukum, merupakan pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung;
- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung, seperti tersedianya sumber daya manusia yang berkualitas atau alat-alat yang memadai;
- 4) Faktor masyarakat, merupakan lingkungan tempat hukum dapat diberlakukan dan diterapkan;
- 5) Faktor kebudayaan, adalah sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.<sup>38</sup>

## 2. Macam-macam Perlindungan hukum

Philipus M. Hadjon menjadi 2 (dua) bentuk, yakni:

- a. Perlindungan preventif, adalah suatu keadaan dimana masyarakat diberikan kesempatan untuk dapat mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah ditetapkan. Dalam hal ini perlindungan hukum yang bersifat preventif menjadi bentuk pencegahan sebelum terjadinya tindakan illegal. Dalam konteks objek hak tanggungan yang dilelang, bentuk perlindungan preventif yang dapat dilakukan oleh pemenang

---

<sup>38</sup> *Ibid.*

lelang adalah sebagaimana yang tertuang dalam pasal 42 *Vandu Regleement*, bahwa pemenang lelang dapat menerima salinan atau kutipan risalah lelang sebagai bukti sahnya penjualan objek hak tanggungan, yang pada dasarnya kutipan risalah lelang memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga kedudukannya sama dengan putusan pengadilan.

- b. Perlindungan represif, merupakan jaminan yang diberikan dari Negara kepada seluruh pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya sebagai subjek hukum. Perlindungan hukum secara represif merupakan bentuk perlindungan terakhir yang dapat dilakukan melalui cara denda atau ganti kerugian, penetapan atau putusan hakim, dan juga proses hukum. Dalam hal objek hak tanggungan yang dilelang, setelah pemenang lelang mengusahakan untuk menguasai objek lelang yang telah dimenangkannya, namun yang dilelang enggan untuk mengosongkan objek hak tanggungan tersebut, maka perlindungan represif yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang adalah melalui pengajuan permohonan eksekusi dan pengosongan objek hak tanggungan kepada Pengadilan setempat.<sup>39</sup>

Penulis menyimpulkan bahwasanya perlindungan hukum merupakan suatu upaya yang dapat dilakukan untuk melindungi hak asasi dan kepentingan seseorang dari sikap sewenang-wenang. Perlindungan hukum dapat dilakukan

---

<sup>39</sup> *Ibid.*



sebelum terjadinya ketimpangan hukum maupun dilakukan melalui upaya setelah terjadinya ketimpangan hukum.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam suatu perjanjian menimbulkan suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan. Perjanjian tersebut berupa suatu rangkaian kata secara lisan atau dalam bentuk tertulis yang mengandung janji-janji atau sebuah kesanggupan.<sup>40</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.<sup>41</sup> Adapun syarat sahnya yang menjadi dasar hukum perjanjian adalah:<sup>42</sup>

- a. Kesepakatan para pihak, yakni dengan adanya kesesuaian kehendak yang bebas dan telah disetujui oleh masing-masing pihak. Sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bebas artinya, tidak dalam kekhilafan, paksaan, maupun paksaan.<sup>43</sup>
- b. Kecakapan para pihak, yakni setiap orang yang membuat perjanjian harus cakap secara hukum, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwasanya semua orang cakap dalam

---

<sup>40</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. XVI, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 1.

<sup>41</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>42</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>43</sup> Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap oleh Undang-Undang.<sup>44</sup>

- c. Mengenai suatu hal tertentu, artinya diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, dijelaskan dalam perjanjian hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak apabila terjadinya suatu perselisihan, paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.<sup>45</sup>
- d. Klausula yang halal, pasal 1137 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan, klausula yang halal merupakan isi dalam perjanjian tersebut yang menyebutkan tujuan yang akan dituju oleh para pihak. Isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum.<sup>46</sup>

## 2. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata latin “cedere” atau “credo” atau “creditum”, serta dalam bahasa Inggris berasal dari makna “faith” dan “trust” yang keseluruhan memiliki arti kepercayaan. Di dalam UU Perbankan, terdapat penggunaan istilah yang berbeda, namun memiliki makna yang sama. Yakni, antara kredit dan pembiayaan. Penggunaan istilah ini tergantung kepada kegiatan usaha seperti apa yang dijalankan oleh suatu bank, dalam bentuk konvensional maupun syariah.

---

<sup>44</sup> Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>45</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-1t4c3d1e98bb1bc/#!> (Diakses Pada Tanggal 29 Oktober 2023, Pukul 10.32 WIB).

<sup>46</sup> Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bank konvensional menggunakan istilah kredit, sedangkan bank syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>47</sup>

Istilah mengenai kredit juga disebutkan dalam UU Perbankan yang terletak pada pasal 1 angka 11, sedangkan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah disebutkan pada pasal 1 angka 12. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>48</sup> Sedangkan, istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>49</sup>

Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dilakukan oleh bank kepada nasabah tentunya mengandung risiko, sehingga bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) UU Perbankan yang berbunyi:

(1) “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk

---

<sup>47</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Op.Cit, hlm.236.

<sup>48</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

<sup>49</sup> Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.”<sup>50</sup> (2) “Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”<sup>51</sup>

Penjelasan pasal 8 UU Perbankan menjabarkan mengenai prosedur bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan syariah harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a. Penilaian watak (*character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran serta itikad baik untuk dapat melunasi atau mengembalikan pinjamannya sesuai dengan nominal dan tenggat waktu yang telah ditentukan antara kedua belah pihak.<sup>52</sup>

b. Kemampuan (*capacity*)

Bank dalam proses pemberian kredit atau pembiayaan harus meneliti mengenai keahlian, sumber dana, maupun kemampuan manajerial seorang calon debitur berdasarkan fakta sebenarnya. Seperti halnya, apabila usaha yang dimiliki oleh calon debitur tersebut cenderung kecil, maka bank tidak boleh memberikan kredit dalam skala besar, karena bank harus menelaah secara teliti apakah calon debitur mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya sesuai dengan kesepakatan.

---

<sup>50</sup> Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

<sup>51</sup> Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

<sup>52</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Op.Cit.*, hlm 247.

c. Modal (*capital*)

Bank dalam melakukan analisis terhadap kondisi keuangan calon debitur dalam skala masa lalu maupun di masa depan, seperti melakukan pengecekan apakah calon debitur memiliki kredit macet sebelumnya, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan maupun kesanggupan calon debitur dalam melakukan pengembalian pinjaman. Selain itu, bank jarang sekali memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diajukan, pada umumnya bank hanya memberikan kekurangan modal tersebut dan sisanya berdasarkan apa yang telah dimiliki oleh calon debitur.

d. Agunan (*collateral*)

Untuk meminimalisir adanya kredit macet, calon debitur dalam melakukan pengajuan kredit atau pembiayaan kepada bank wajib menyediakan jaminan berupa agunan dengan kapasitas yang mudah dicairkan nilainya dengan jumlah minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diajukannya.

e. Prospek usaha dari nasabah (*condition of economy*)

Bank harus menganalisis bentuk maupun kegiatan usaha yang dijalankan oleh calon debitur pada saat mengajukan kredit atau pembiayaan. Sehingga, bank dapat mengetahui prospek maupun perkembangan usaha calon debitur tersebut berdasarkan adanya kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya.<sup>53</sup>

3. Pengertian Perjanjian Kredit

---

<sup>53</sup> *Ibid.* hlm.248

Berdasarkan pengertian kredit, dapat disimpulkan bahwa hubungan antara bank dan nasabah bukanlah hanya hubungan kontraktual saja, namun membebankan adanya hubungan kepercayaan. Artinya, bank dalam memberikan kredit kepada nasabah atas dasar rasa percaya bahwa nasabah mampu dan akan membayar kembali kreditnya tersebut sesuai dengan tenggat waktu, sedangkan nasabah juga dalam melakukan pinjaman kredit memiliki rasa percaya bahwasanya bank akan memberikan kredit yang diajukan sesuai dengan yang disepakati.<sup>54</sup>

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank kepada nasabah identik dengan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang tertera di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1754, dimana perjanjian ini mengandung makna yang luas yaitu objeknya merupakan benda yang dapat habis terpakai termasuk uang. Perjanjian pinjam meminjam ini menganut sistem pihak pertama meminjamkan barang kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.<sup>55</sup> Sehingga, dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit adalah bentuk perjanjian yang bersifat riil, yakni terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh adanya penyerahan uang secara langsung oleh bank kepada nasabah.<sup>56</sup>

Menurut hukum Inggris, perjanjian kredit adalah perjanjian *loan of money* yang sifatnya dapat berbentuk riil maupun konsensual. Namun, bukan riil seperti perjanjian peminjaman uang menurut hukum Indonesia. Di dalam perjanjian

---

<sup>54</sup> *Ibid.* hlm. 17.

<sup>55</sup> Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>56</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Op.Cit*, hlm 261.

kredit terdapat syarat-syarat yang tidak dapat dibantah bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian konsensual. Dalam mengajukan perjanjian kredit yang kemudian telah ditandatangani oleh bank dan nasabah, nasabah belum dapat menggunakan atau menarik dana tersebut, begitu juga dengan bank yang belum dapat menurunkan dana tersebut kepada nasabah, hal tersebut karena dalam perjanjian kredit harus lengkap setelah terpenuhi seluruh syarat yang ditentukan didalam perjanjian kredit tersebut.<sup>57</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan**

#### **1. Pengertian Tentang Hukum Jaminan**

Istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan.<sup>58</sup> Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian.<sup>59</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di dalam Pasal 1131 menyebutkan bahwa jaminan merupakan segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan

---

<sup>57</sup> *Ibid.* Hlm. 262.

<sup>58</sup> Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenadamedia, Jakarta, 2014, hlm. 16.

<sup>59</sup> Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

perseorangan.<sup>60</sup> Ketentuan pasal tersebut mengandung asas jika setiap orang harus bertanggung jawab terhadap utangnya, berupa penyediaan kekayaan, baik benda bergerak maupun benda tak bergerak yang jika perlu dijual untuk melunasi utang-utangnya.

Hukum jaminan merupakan ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat dari adanya pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu). Hukum jaminan mengatur perlindungan hukum mengenai kreditor sebagai pihak pemberi utang dan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitur sebagai penerima utang.<sup>61</sup> Hukum jaminan memuat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya ketentuan hukum, hal ini dapat bersumberkan kepada ketentuan hukum tertulis dan ketentuan hukum tidak tertulis. Ketentuan hukum tertulis merupakan ketentuan hukum positif yang berlaku pada sebuah negara, seperti yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan, traktat, yurisprudensi. Sedangkan, ketentuan hukum tidak tertulis berasal adalah ketentuan yang lahir dari kaidah-kaidah hukum yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat.
- b. Adanya ketentuan mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor), pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang berutang dan menyerahkan kebendaan miliknya

---

<sup>60</sup> Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>61</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Op.Cit, hlm. 1.*



sebagai jaminan, pemberi jaminan disebut sebagai debitur. Sementara itu, penerima jaminan adalah pihak yang menerima jaminan dari pemberi jaminan yang kemudian memberikan fasilitas dalam bentuk pinjaman ataupun kredit, yang pelunasannya dijamin dengan suatu benda tertentu sebagai jaminan.

- c. Adanya jaminan, pada dasarnya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditor, umumnya jaminan yang diserahkan berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perseorangan.
- d. Adanya fasilitas kredit, dengan dibebankannya jaminan kredit dari debitur kepada kreditor dimaksudkan untuk mendapatkan utang, pinjaman atau kredit yang diberikan dari bank atau lembaga keuangan nonbank kepada seseorang atau badan hukum berdasarkan kepercayaan, yang digunakan sebagai modal atau investasi usaha.<sup>62</sup>

Ruang lingkup mengenai hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan yang ditentukan di dalam Undang-Undang, seperti dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Sedangkan Jaminan Khusus merupakan jaminan yang lahir karena adanya perjanjian diantara para pihak<sup>63</sup>, jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) yakni:

- a. Jaminan kebendaan, di dalam jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak, yang termasuk kedalam bagian jaminan benda bergerak adalah gadai dan fidusia,

---

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm. 2.

<sup>63</sup> Riky Rustam, *Op.Cit*, hlm. 52.

sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut, dan pesawat udara;

- b. Jaminan perorangan meliputi, *borg*, tanggung menanggung (tanggung renteng), dan garansi bank.<sup>64</sup>

## 2. Pengaturan Hukum Jaminan

- a. Ketentuan hukum jaminan yang terdapat didalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, merupakan kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meliputi:

- 1) Gadai (Pasal 1150 – 1161);
- 2) Hipotek (Pasal 1162 – 1232).<sup>65</sup>

- b. Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di luar Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, merupakan aturan yang tersebar diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meliputi:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA;
- 2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau UUHT;
- 3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- 4) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran;
- 5) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) tentang hipotek kapal laut.

---

<sup>64</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 12.

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm. 11.

Pembebanan hipotek hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan hipotek atas kapal yang beratnya 20m<sup>3</sup> keatas dan pesawat udara masih berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>66</sup>

### 3. Penggolongan Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yakni:

- a. Jaminan materiil (kebendaan) merupakan jaminan yang memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu yang mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Unsur-unsur pada jaminan materiil (kebendaan) meliputi:
  - 1) hak mutlak atas suatu benda;
  - 2) cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu;
  - 3) dapat dipertahankan terhadap siapapun;
  - 4) selalu mengikuti bendanya;
  - 5) dapat dialihkan kepada pihak lainnya.<sup>67</sup>
- b. Jaminan imateriil (perorangan) yakni jaminan yang tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, namun hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan (Hasil Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional

---

<sup>66</sup> *Ibid*, hlm 12.

<sup>67</sup> *Ibid*, hlm. 24.

yang diselenggarakan di Yogyakarta, tanggal 20 – 30 Juli 1977). Unsur-unsur pada jaminan imateriil (perorangan), yakni:

- 1) mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu;
- 2) hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu;
- 3) terhadap harta kekayaan debitur umumnya.<sup>68</sup>

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

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

Pasal 1 UUHT menyebutkan bahwa 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.<sup>69</sup> Ciri-ciri Hak Tanggungan, adalah:

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- b. selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suit*. Sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 7 UUHT, biarpun objek hak tanggungan sudah dipindah

---

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 23.

<sup>69</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji;

- c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan; dan
- d. mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. UUHT memberikan kemudahan dan kepastian hukum kepada kreditur dalam melakukan pelaksanaan eksekusi.

Selain itu, terdapat keistimewaan kedudukan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan yang dijamin dalam ketentuan Pasal 21 UUHT yang menyebutkan bahwa apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan, sebelum kreditur pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan itu.<sup>70</sup>

## 2. Ketentuan di dalam UUHT

- a. Ketentuan umum (Pasal 1 - Pasal 2 UUHT);
- b. Objek Hak Tanggungan (Pasal 3 – Pasal 7 UUHT);
- c. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 – Pasal 9 UUHT);
- d. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 – Pasal 19 UUHT);

---

<sup>70</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 98.

- e. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 – 21 UUHT);
- f. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 UUHT);
- g. Sanksi Administrasi (Pasal 23 UUHT);
- h. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 – Pasal 26 UUHT);
- i. Ketentuan Penutup (Pasal 27 – Pasal 31 UUHT).<sup>71</sup>

Dalam UUHT mengandung beberapa asas yang mengatur cara kerja dari Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Asas Publisitas, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT, bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sehingga, dengan didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan menjadi syarat mutlak adanya hubungan hukum yang mengikat Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.
- b. Asas Spesialitas, dalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa terdapat ketentuan mengenai isi dan sifatnya wajib tercantum didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, hal mendasar ini mengenai subjek, objek, maupun jumlah utang yang dijamin, sebagai tanda sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila tidak dicantumkan secara lengkap maka dapat dinyatakan batal demi hukum.
- c. Asas Tak Dapat Dibagi-bagi, aturan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam Penjelasan dikatakan bahwa tidak

---

<sup>71</sup> *Ibid*, hlm 101.

dibagi-bagi memiliki arti jika hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagiannya, walaupun telah dilunasi sebagian utang yang dijamin bukan berarti telah bebas sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang dilunasi.<sup>72</sup>

### 3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 – Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam proses pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan, dalam hal kedudukan keduanya dapat berbentuk perorangan maupun badan hukum yang memiliki kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.

Pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang kedudukannya sebagai pihak yang berpiutang, yang dalam praktiknya disebut debitur atau pihak yang mengajukan pinjaman kepada perbankan. Sedangkan, penerima hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang dapat memberikan pinjaman uang kepada pemberi hak tanggungan, dalam praktiknya penerima hak tanggungan adalah perbankan atau lembaga keuangan nonbank.<sup>73</sup>

Pasal 4 UUHT telah mengatur secara jelas bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang adalah:

---

<sup>72</sup> Abdul R. Saliman, *Op.Cit*, hlm. 23.

<sup>73</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hlm 104.

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas negara;
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>74</sup>

Dalam kelima hak atas tanah, yang memerlukan penjelasan lebih lanjut adalah hak milik, HGU, HGB, dan hak pakai, sedangkan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada cukup jelas. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

1. Hak Milik, berasal dari Bahasa Belanda yaitu *eigendom*, berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>75</sup> Pemilik atas tanah dapat menggunakan haknya sesuai dengan kehendaknya, namun undang-undang membatasinya, dengan memperhatikan fungsi sosialnya, sebagaimana dalam Pasal 570 KUH Perdata dapat dibatasi penggunaannya apabila pemilik atas tanah

---

<sup>74</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>75</sup> Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



dalam kepemilikannya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan hak-hak orang lain.<sup>76</sup>

2. Hak Guna Usaha, istilah Hak Guna Usaha berasal dari Bahasa Belanda, yakni *erfpacht*. Sedangkan, pengertian mengenai Hak Guna Usaha disebutkan dalam Pasal 720 KUH Perdata yang berbunyi bahwasanya Hak Guna Usaha merupakan suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban untuk membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, hasil, atau pendapatan.<sup>77</sup>
3. Hak Guna Bangunan, merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yakni *opstal*. Pengertian mengenai Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 19 UUPA, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh tahun).<sup>78</sup>
4. Hak Pakai, berdasarkan Pasal 41 UUPA disebutkan bahwa Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu

---

<sup>76</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 106.

<sup>77</sup> Pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>78</sup> Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam undang-undang.<sup>79</sup>

#### 4. Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan terdapat dokumen wajib yang harus ada yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT), sebagaimana yang diatur dalam UUHT yang berwenang dalam membuat APHT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT APHT wajib memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuat APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.<sup>80</sup>

Secara sistematis dalam melakukan tata cara pendaftaran hak tanggungan berdasarkan Pasal 13 – Pasal 14 UUHT dapat dilakukan seperti berikut ini:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;

---

<sup>79</sup> Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>80</sup> Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan berkas lain kepada Kantor Pertanahan;
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
4. Tanggal buku tanah hak tanggungan merupakan tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya;
5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuat;
6. Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan diberikan kepada penerima hak tanggungan.<sup>81</sup>

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai proses pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah

---

<sup>81</sup> Pasal 13 – Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

penandatanganan akta untuk menyerahkan kepada Kantor Pertanahan beberapa berkas sebagai berikut:

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkat 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
- e. Lembar ke-2 akta pemberian hak tanggungan;
- f. Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuat Sertipikat Hak Tanggungan;
- g. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan, apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.<sup>82</sup>

Hak tanggungan pada dasarnya dapat dialihkan kepada pihak lain yang wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada kantor pertanahan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 UUHT peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

---

<sup>82</sup> Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- a. *Cessi*, adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lain dan harus dilakukan melalui akta autentik atau akta dibawah tangan;
- b. Subrogasi, adalah penggantian kreditur pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Subrogasi dapat dilakukan berdasarkan perjanjian (kontraktual) dan Undang-Undang;
- c. Pewarisan;
- d. Atau sebab-sebab lain.<sup>83</sup>

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 UUHT, hapusnya hak tanggungan memiliki arti bahwa hak tanggungan tidak berlaku lagi, adapun sebab hapusnya hak tanggungan, yakni:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.<sup>84</sup>

## 5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan grosse

---

<sup>83</sup> Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>84</sup> Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

akta (Salinan pertama dari akta autentik).<sup>85</sup>Berkaitan dengan hak tanggungan, apabila debitur cedera janji, maka pihak kreditor hak tanggungan selain dapat menggugat melalui pengadilan, disediakan juga sebuah lembaga eksekusi khusus.

Pengertian dari eksekusi hak tanggungan adalah keadaan dimana debitur melakukan cidera janji, maka objek hak tanggungan akan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam Undang-Undang yang berlaku. Pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan utangnya, dengan hak mendahului (hak preferen) dari kreditor-kreditor lainnya.<sup>86</sup>Pasal 20 UUHT mengatur mengenai tata cara eksekusi hak tanggungan yang dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara:

1. Eksekusi atas kekuasaannya sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6. Hal ini didasarkan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan dapat mengambil pelunasan piutang-piutang dari hasil penjualan itu lebih dulu dari kreditor lainnya;
2. Eksekusi titel eksekutorial yang terdapat pada irah-irah Sertifikat Hak Tanggungan yang menegaskan bahwasanya Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitur cidera janji, sertifikat hak tanggungan dapat diseksekusi seperti halnya putusan

---

<sup>85</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hl, 189.

<sup>86</sup> Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

pengadilan yang telah memperoleh hukum tetap, melalui tata cara hukum acara perdata dan lembaga *parate executie*;

3. Eksekusi dibawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan untuk memperoleh harga yang tertinggi.

## E. Tinjauan Umum Tentang Lelang

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang

Istilah lelang berasal dari Bahasa Belanda yaitu *vendu* dan dari Bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction*. Dalam hukum Indonesia, lelang masuk sejak tahun 1908 yaitu dengan adanya Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement) Peraturan Lelang Stb. 1908 No. 189. Lelang di Indonesia memiliki tata cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan penjualan pada umumnya, karena dalam pelaksanaan lelang harus dipimpin oleh seorang pejabat lelang, sehingga lelang dalam Vendu Reglement bersifat Lex Specialist.<sup>87</sup>

Pasal 1 *Vendu Reglement* mengartikan lelang sebagai penjualan umum (*openbare verkoping*), yakni pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan

---

<sup>87</sup> Dimas Aditya Saputra, *Ruang Lingkup Lelang dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html> (Diakses pada 11 Februari 2024, Pukul 23.58 WIB).

itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.<sup>88</sup> Sementara itu, dalam Pasal 1 angka 1 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan 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.<sup>89</sup> Dasar hukum mengenai pelaksanaan lelang di Indonesia antara lain:

1. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan *Staatsblad 1941:3*);
2. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*);
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang
4. Peraturan Menteri Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

## 2. Subjek dan Objek Dalam Lelang

Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi di mana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya

---

<sup>88</sup> Pasal 1 *Vendu Reglement*.

<sup>89</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa Subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang dan Objek Lelang dapat dilelang.

<sup>90</sup>Adapun subjek dalam pelaksanaan lelang yaitu, Pejabat Lelang; Pemandu Lelang; Penjual Lelang; Pemilik Barang; Peserta Lelang; Pembeli Lelang; Penyelenggara Lelang.<sup>91</sup> Sedangkan Objek dalam pelaksanaan lelang adalah:

- a. Setiap barang berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan atau dinikmati serta mempunyai nilai ekonomis;
- b. Barang tidak berwujud meliputi Hak Menikmati Barang (meliputi hak menikmati atau memanfaatkan barang dan hak-hak sejenis lainnya yang sifatnya sementara), hak tagih (piutang), hak atas kekayaan intelektual, hak siar/rilis, surat berharga, dan barang tidak berwujud lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>92</sup>

### 3. Proses Pelelangan Benda Jaminan

Di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan tahapan-tahapan dalam pelaksanaan lelang, yakni:

---

<sup>90</sup> Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>91</sup> Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>92</sup> Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## 1. Persiapan Lelang

- a. Permohonan Lelang, diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Kepala KPKNL setempat;
- b. Tempat Lelang, pelaksanaan lelang harus dilaksanakan dalam wilayah jabatan Pejabat Lelang tempat Barang berada;
- c. Syarat Lelang, secara umum lelang harus dilaksanakan apabila tanah atau bangunan yang akan dilelang dilengkapi dengan surat keterangan tanah dari Kantor Pertanahan dan lelang dilaksanakan pada jam serta hari kerja. Sedangkan, untuk syarat khusus dapat ditentukan oleh Penjual Lelang selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan;
- d. Dokumen Persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, terdiri atas:
  - 1) Salinan atau fotokopi perjanjian kredit;
  - 2) Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - 3) Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - 4) Salinan atau fotokopi rincian utang debitur;
  - 5) Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi;
  - 6) Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang atas pertanggungjawabannya apabila terjadi gugatan;
  - 7) Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor;

- 8) Uang Jaminan Lelang, merupakan sejumlah uang yang disetor kepada Penyelenggara Lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan Lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang;
- 9) Pengumuman Lelang, dilakukan oleh penjual yang diterbitkan pada hari kerja KPKNL. Pengumuman dalam rangka penyebarluasan publikasi pelaksanaan Lelang, Penyelenggara lelang dapat memberikan fasilitas pada Aplikasi Lelang/portal/situs web yang dikelolanya untuk menayangkan pengumuman. Pengumuman Lelang dapat dilakukan melalui surat kabar harian, selebaran, atau tempelan, maupun media elektronik seperti TV dan media sosial.

## 2. Pelaksanaan Lelang

- a. Penyampaian nilai batas barang jaminan yang disampaikan oleh penjual kepada pejabat lelang, dilaksanakan selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.
- b. Pelaksanaan lelang, terdapat urutan-urutan sebagai berikut:
  - 1) Setiap pelaksanaan lelang dilaksanakan dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.<sup>93</sup>
  - 2) Tempat pelaksanaan Lelang harus berada dalam wilayah jabatan Pejabat Lelang tempat barang berada.<sup>94</sup>Lelang dengan kehadiran

---

<sup>93</sup> Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>94</sup> Pasal 29 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

peserta dilakukan secara virtual melalui media elektronik, sedangkan Lelang tanpa kehadiran peserta melalui Aplikasi Lelang atau *e-marketplace auction*.<sup>95</sup>

- 3) Penawaran Lelang dapat dilakukan secara lisan (semakin meningkat atau semakin menurun), tertulis, atau tertulis yang dilanjutkan dengan lisan apabila penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.
- 4) Biaya lelang dalam pelaksanaan lelang ditetapkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.<sup>96</sup> Selain biaya Lelang, dalam pelaksanaan Lelang dikenakan juga bea materai dan pajak, yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>97</sup>
- 5) Penentuan Pembeli dalam lelang ditetapkan oleh Pejabat Lelang. Adapun yang tidak boleh menjadi pembeli adalah Pejabat Lelang, orang perseorangan yang ditunjuk sebagai Penjual, penilai atau penaksir, juru sita, tereksekusi, debitor, dan terpidana<sup>98</sup>.

#### 4. Risalah Lelang

---

<sup>95</sup> Pasal 29 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>96</sup> Pasal 92 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>97</sup> Pasal 94 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>98</sup> Pasal 22 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Salah satu hal yang paling penting dalam pelaksanaan lelang adalah adanya Risalah Lelang, yakni memuat catatan atau rekaman tentang pelaksanaan lelang.<sup>99</sup> Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang dan terdiri atas bagian kepala, bagian badan, dan bagian kaki. Risalah Lelang dibuat dalam Bahasa Indonesia dan diberi nomor urut sesuai standar penomoran Risalah Lelang.<sup>100</sup> Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/*Grosse* yang autentik dari Minuta Risalah Lelang, pihak yang berkepentingan dalam hal ini meliputi:

- a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan Lelang atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- c. Superintenden memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan Lelang/kepentingan dinas;
- d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak Objek Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- e. Balai Lelang selaku penyedia jasa pralelang atau Penyelenggara Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal.<sup>101</sup>

## **F. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit, Jaminan, dan Penyelesaiannya dalam Islam**

---

<sup>99</sup> Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 266.

<sup>100</sup> Pasal 95 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>101</sup> Pasal 101 Ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## 1. Perjanjian Kredit dalam Islam

Bank Syariah dalam menyediakan jasa kredit disebut dengan istilah Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yakni penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>102</sup> Prinsip syariah sendiri merupakan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, salah satunya adalah pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*).<sup>103</sup>

*Syirkah* atau *Musyarakah* berasal dari kata dalam Bahasa Arab, *syirkatan* yang artinya mitra/sekutu/kongsi/serikat. Secara Bahasa, *syirkah* dapat diartikan sebagai penggabungan atau pencampuran.<sup>104</sup> Yang dimaksud pencampuran adalah seseorang mencampurkan hartanya dengan harta orang lain sehingga tidak mungkin untuk dibedakan.<sup>105</sup>

Dalam hal ini yang menjadi dasar hukum serikat (*syirkah*) dapat dilihat dalam ketentuan Al-Qur'an, bahwasanya Allah SWT berfirman:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah

---

<sup>102</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

<sup>103</sup> Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

<sup>104</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, hlm. 8.

<sup>105</sup> Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 188.

haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidil Haram, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.” (Q.S Al-Maidah:2).

Secara umum, *syirkah* dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. *Syirkah amlak* (kepemilikan);
  - a. *Amlak ikhriari* (optional);
  - b. *Amlak ijwali* (otomatis/mutlak).
2. *Syirkah uqud* (akad)
  - a. *Syirkah amwal* (harta/asset);
  - b. *Syirkah abdan* (keterampilan);
  - c. *Syirkah wujuh* (reputasi).

Selain itu, *syirkah* juga dibagi berdasarkan porsi penyertaan modal yang disebut dengan istilah *syirkah inan* dan apabila masing-masing pihak yang bermitra menyertakan porsi modal dalam jumlah yang sama dinamakan *syirkah mufawadhah*.<sup>106</sup>

## 2. Jaminan dalam Islam

Hukum Positif Indonesia mengatur jaminan yang digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan imateriil (perorangan atau *borgtocht*). Adapun dalam Hukum Islam, jaminan perseorangan disebut sebagai *kafalah* diartikan sebagai suatu perjanjian antara seorang yang memberikan hutang/kreditor (*makful lahu*) dengan seorang pihak ketiga sebagai

---

<sup>106</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Op.Cit*, hlm 9.

penjamin (*kafil*) yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban berhutang debitor (*makful 'anhu*). Sedangkan, jaminan kebendaan disebut dengan istilah gadai (*rahn*) yaitu penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan. Kedua konsep jaminan dalam Islam diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Fatwa Dewan Syaria'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn.

Al-Rahn dalam Bahasa Arab dapat dimaknai sebagai tertahan, sebagaimana yang didasari dalam firman Allah SWT dalam Q.S Al-Mudassir ayat 38 yang berbunyi *kullu nafsim bima kasabat rahinah*, yang artinya “tiap-tiap diri bertanggungjawab (tertahan) atas apa yang telah diperbuatnya.

Dalam Madzhab Syafi'i para pengikutnya mendefinisikan bahwasanya Al-Rahn adalah nilai jaminan sebagai ganti utang tatkala tidak dapat melunasinya. Madzhab Hambali mendefinisikan Al-Rahn sebagai barang yang dijadikan jaminan utang, dimana harga barang itu sebagai ganti utang ketika tidak sanggup melunasinya. Sedangkan, dalam Madzhab Maliki mendefinisikan bahwa Al-Rahn merupakan sesuatu yang bisa dibendakan/diwujudkan menjadi harta yang diambil dari pemiliknya sebagai jaminan untuk utang yang harus dibayar.<sup>107</sup> Pasal 373 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengatur mengenai rukun akad Al-Rahn yang terdiri

---

<sup>107</sup> Ala' Eddin Kharofa, *Transactions in Islamic Law*, A.S. NOORDEEN, Kuala Lumpur, 1997, hlm. 154.



dari *Murtahin*/penerima barang; *Rahin*/menyerahkan barang; *Marhun*/barang jaminan; *Marhunbih* (pinjaman/utang).<sup>108</sup>

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa Al-Rahn memuat unsur-unsur sebagai berikut:

1. adanya barang atau benda yang mempunyai nilai ekonomis;
2. adanya perbuatan menahan barang atau benda yang menjadi jaminan;
3. memberi manfaat;
4. adanya perjanjian hutang.<sup>109</sup>

Al-Rahn memiliki esensi sebagai keadaan menahan barang milik debitur atau peminjam (*rahin*) yang memiliki nilai ekonomis sebagai jaminan untuk menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur atau yang memberikan pinjaman (*marhunbih*). Di dalam Al-Rahn sendiri terdapat unsur adanya barang sebagai jaminan yang memiliki nilai ekonomis dan bermanfaat serta dapat dimanfaatkan oleh *marhunbih* sebagai penerima Al-Rahn. Manfaat dapat diartikan sebagai adanya ketenangan kepada *marhunbih* (pemilik uang) dan atau adanya jaminan keamanan terhadap uang yang dipinjamkannya. Al-Rahn sendiri timbul karena adanya perjanjian utang piutang yang telah mendahului sebelumnya.<sup>110</sup>

### 3. Penyelesaian Perjanjian Kredit dalam Islam

---

<sup>108</sup> Pasal 373 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

<sup>109</sup> Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah dan Implementasinya*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm. 91.

<sup>110</sup> Ibid.

Perjanjian kredit yang melibatkan jaminan dalam konsep hukum Islam memungkinkan terjadinya gagal bayar sehingga menyebabkan kredit macet dan berujung pada penjualan barang jaminan, hal-hal ssebagai berikut yang perlu diperhatikan oleh para pihak:

1. setiap jatuh tempo pembayaran, penerima barang harus memperingatkan yang menyerahkan barang untuk segera melunasi utangnya;
2. apabila yang menyerahkan barang tidak dapat melunasi utangnya, maka barang jaminan dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai aturan syariah;
3. hasil penjualan barang jaminan digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan, dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan;
4. apabila terdapat kelebihan hasil penjualan maka menjadi hak yang menyerahkan barang jaminan dan apabila terdapat kekurangan maka menjadi kewajibannya pula.<sup>111</sup>

Jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, Islam sejak zaman dahulu telah mengatur cara-cara penyelesaiannya, hal yang pertama dilakukan adalah melalui musyawarah, apabila tidak tercapai kesepakatan dapat ditempuh cara sebagai berikut:

1. *Al-Sulh* (perdamaian), secara etimologi artinya adalah meredam pertikaian. Dalam Islam menyelesaikan sengketa berdasarkan

---

<sup>111</sup><https://www.hukumonline.com/klirik/a/jaminan-utang-menurut-hukum-islam-lt611268f5d4e37/> (Diakses pada 18 Maret 2024, pukul 11.00 WIB).

perdamaian untuk mengakhiri suatu perkara sangat dianjurkan oleh Allah SWT sebagaimana yang disebut dalam surat An-Nisa ayat 12 yang artinya perdamaian adalah perbuatan yang baik. Perjanjian damai yang dibuat harus terdiri atas unsur ijab, qabul, dan lafaz. Selain itu, perjanjian damai harus disepakati oleh kedua belah pihak, apabila salah satu pihak tidak menyetujui isi perjanjian tersebut, maka pembatalan juga harus atas persetujuan kedua belah pihak.<sup>112</sup>

2. *Tahkim* (Arbitrase), yang artinya mengangkat seseorang atau lebih sebagai wasit oleh pihak yang berselisih guna menyelesaikan perselisihan mereka secara damai, orang yang menjadi penengah tersebut disebut sebagai *Hakam*. Di Indonesia dapat melalui Badan Arbitrase Syariah dan putusannya memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sama halnya dengan putusan Hakim di Pengadilan dalam menyelesaikan suatu perkara.<sup>113</sup>
3. *Al-Qadha* (peradilan), adalah penetapan hukum syara pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikannya secara adil dan bersifat mengikat. Kewenangan lembaga peradilan dalam hal ini adalah menyelesaikan perkara-perkara yang berhubungan dengan *al-ahwal asy-syakhsiyah* (masalah keperdataan dan juga hukum keluarga) serta *jinayat* (hal-hal yang menyangkut pidana). Orang yang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan perkara di Pengadilan disebut

---

<sup>112</sup> M. Aqim Adlan, "Penyelesaian Kredit Macet Perbankan dalam Pandangan Islam; Tinjauan Regulasi Kasus Kredit Macet Akibat Bencana Alam", An-Nisbah. Vol. 02, No. 02, IAIN Tulungagung, 2016, hlm. 172.

<sup>113</sup> *Ibid*, hlm. 173.

dengan istilah *qadhi* (hakim). Di Indonesia sendiri kekuasaan *qadhi* memiliki kesamaan dengan kekuasaan kehakiman di Indonesia. Berdasarkan substansinya wilayah *al mudzalim* setara dengan Peradilan Tata Usaha Negara dan wilayah *al Qadha* setara dengan Peradilan Umum dan Peradilan Agama.<sup>114</sup>

---

<sup>114</sup> *Ibid*, hlm. 175.

**BAB III**  
**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE***  
**OBJEK HAK TANGGUNGAN**

**A. Kedudukan Objek Hak Tanggungan Apabila Terlelang Menolak Untuk Mengosongkan Objek Tersebut**

Indonesia menduduki posisi keempat sebagai Negara dengan jumlah penduduk terbanyak di dunia, sebagaimana yang tercatat pada tahun 2023 populasi penduduk Indonesia meningkat sebanyak 277 juta jiwa. Dalam menghadapi pertumbuhan penduduk yang signifikan, baik masyarakat secara perorangan maupun badan usaha senantiasa aktif dalam meningkatkan kebutuhan konsumtif maupun produktif. Salah satu arah pendanaan yang dibutuhkan oleh masyarakat luas adalah sistem kredit yang dikeluarkan oleh bank.

Mengingat kedudukan pendanaan yang disediakan oleh bank merupakan salah satu upaya Negara dalam menciptakan pembangunan yang merata, sehingga sudah semestinya dalam proses perjanjian kredit antara kreditor dan debitur serta pihak lain yang terkait mendapatkan perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan agar dapat memberikan sebuah kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan, jaminan juga menjadi suatu upaya mengantisipasi adanya resiko bagi kreditor pada masa yang akan datang.<sup>115</sup>

Bank dalam melakukan pengamanan dana yang disalurkan kepada masyarakat diperlukan jaminan khusus guna menambah pengamanan proses

---

<sup>115</sup> Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 1.

penyaluran kredit kepada masyarakat yang membutuhkan, dalam prakteknya jaminan khusus yang seringkali digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan didasarkan pada pertimbangan bahwasanya tanah memiliki nilai ekonomis yang relatif lebih tinggi dibandingkan benda-benda lainnya. Permintaan jaminan khusus kebendaan oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank.<sup>116</sup>

Penggunaan tanah yang paling efektif dalam menjadi jaminan pada perjanjian kredit adalah tanah dengan Hak Tanggungan. Hal tersebut dilandasi di dalam UUHT yang mendasari bahwasanya penggunaan Hak Tanggungan jelas dan memiliki kepastian dalam proses eksekusinya, begitu pula hutang yang dijamin dalam Hak Tanggungan memiliki prioritas utama dalam pembayarannya dibandingkan dengan tagihan-tagihan lainnya. Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan adalah cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh bank dapat kembali dan dapat digunakan sebagai perputaran roda perekonomian, selain itu hal ini juga menjadi bentuk perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kreditnya.<sup>117</sup>

Sebagaimana yang tertuang dalam Penjelasan Umum No. 3 di dalam UUHT, bahwasanya Hak Tanggungan memiliki 4 (empat) ciri pokok, yaitu:

---

<sup>116</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1993, hlm. 15.

<sup>117</sup> *Ibid*, hlm. 3.

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada;
- c. memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan; dan
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>118</sup>

Kesitimewaan utama dari hak tanggungan sendiri adalah terletak pada pemberian kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, sifat mendahului ini dapat dilakukan dengan cara menjual sendiri bidang tanah yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut atau dikenal dengan istilah *droit de preference*, hal ini memperoleh landasan melalui ketentuan Pasal 1132, Pasal 1133, dan Pasal 1134 KUHPdata. Selain itu, keadaan hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali dengan atau tanpa ganti rugi atau dikenal dengan istilah *droit de suit*, dalam hal ini rumusnya diatur didalam pasal 7 UUHT.<sup>119</sup>

Hal tersebut menjadi harapan bagi para pelaku ekonomi, terlebih menjadi suatu kemudahan dan lahirnya kepastian hukum terhadap mekanisme eksekusi

---

<sup>118</sup> Penjelasan Umum Nomor 3 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>119</sup> Kartini Mujadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta, Prenada Media, 2005, hlm. 171.

Hak Tanggungan khususnya dalam proses *parate executie* apabila debitur mengalami wanprestasi atau cidera janji. Subekti mengartikan wanprestasi atau *breach of contract* adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka ia melakukan “wanprestasi”, yang artinya debitur telah alpa atau lalai atau ingkar janji atau melanggar perjanjian mengenai harus melakukan sesuatu atau tidak boleh melakukan sesuatu.<sup>120</sup>

*Parate Executie* sendiri merupakan cara eksekusi yang dapat dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa harus melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, namun hanya melalui bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Proses pelaksanaan *parate executie* dilakukan tanpa meminta fiat eksekusi atau izin dari Pengadilan Negeri, sehingga seharusnya proses ini dijalankan dengan mudah dan cepat, dalam artian apabila KPKNL telah menentukan pembeli lelang menjadi pemenang lelang melalui risalah lelang, maka tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut sudah sah secara hukum menjadi milik pemenang lelang. Namun dalam prakteknya, seringkali aturan tidak sejalan dengan kejadian di lapangan, salah satu masalah yang seringkali terjadi adalah pihak terlelang yang enggan mengosongkan objek tersebut dan lahirnya gugatan perlawanan baru.

Pembeli Lelang adalah Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai Pemenang Lelang oleh Pejabat Lelang.<sup>121</sup> Dalam hal Pejabat Lelang telah menentukan siapa yang menjadi Pemenang Lelang, maka

---

<sup>120</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1984, hlm. 1.

<sup>121</sup> Pasal 1 angka 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



Pemenang Lelang berhak untuk memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli objek lelang. Kutipan Risalah Lelang adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang.<sup>122</sup> G.H.S Lumban Tobing mendefinisikan *grosse* akta adalah salinan atau (secara pengecualian) kutipan akta yang di atasnya memuat suatu kalimat berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” dengan menyebutkan nama dari orang yang atas permintaannya tersebut serta diberikan tanggal diberikannya.<sup>123</sup>

Berdasarkan penjabaran di atas selaras dengan kasus yang peneliti angkat dalam penelitian ini. PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon melalui Kantor Cabang Pembantu Majalengka menerima pengajuan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Tuan IS sesuai dengan surat Persetujuan fasilitas pembiayaan nomor 14/049/SP3/273 tanggal 16 April 2012. Bahwasanya Tuan IS telah menandatangani Akad Musyarakah No.06 tanggal 17 April 2012 yang dibuat di Notaris LS (nama samaran) di Kabupaten Majalengka, dimana pihak PT Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon selaku kreditor berjanji menyediakan fasilitas pembiayaan sebagai modal/penyertaan sampai sejumlah Rp. 700.000.000,- dengan proses pencairan secara bertahap. Pertama, debitur Tuan IS mengajukan permohonan pencairan sebesar Rp. 440.000.000,- untuk modal kerja proyek dan kedua pencairan sebesar Rp.250.000.000,-

---

<sup>122</sup> Pasal 1 angka 37 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>123</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992, hlm. 278.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata atau dikenal sebagai asas *pacta sunt servanda* atau asas kepastian hukum menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Penjelasan dalam pasal tersebut dapat diartikan bahwa pasal tersebut berlaku sah bagi setiap perjanjian dibuat secara sah, bahkan kekuatannya sama dengan ketentuan undang-undang.<sup>124</sup> Dalam hal ini dipersamakan juga dalam bidang kredit, khususnya perjanjian kredit yang dikeluarkan oleh bank yang umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>125</sup>

Tuan IS selaku debitur dalam Perjanjian Kredit Akad Musyarakah telah menyerahkan jaminan khusus berupa tanah dan bangunan yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No. 00736/Desa Majasuka dengan luas tanah 2.400m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jl. Raya Bandung-Cirebon, Kabupaten Majalengka. Setelah dilakukan pengecekan lokasi tanah tersebut dan memastikan keabsahan sertifikat hak miliknya dibuatlah pengikatan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 67/2012 yang dibuat di Notaris yang sama atas dasar Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 45/2012 yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 952/2012.

Pasal 10 Ayat (1) UUHT mengatur bahwasanya pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan

---

<sup>124</sup> Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>125</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 133.

bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.<sup>126</sup> Proses Pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, sebagai berikut:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;<sup>127</sup>
- b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT dan warkah yang diperlukan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanah.<sup>128</sup>

Pada tahun yang sama, tuan IS selaku debitur mengalami kesulitan pembayaran angsuran, sehingga PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I Nomor.14/098-03/SP/273 tanggal 25 Oktober 2012;

---

<sup>126</sup> Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>127</sup> Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumati, *Hukum Jaminan di Indonesia (Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah)*, Rajawali Press, Depok, 2018, hlm. 223.

<sup>128</sup> *Ibid*, hlm. 224.

- b. Surat Peringatan II Nomor.14/142-03/SP/273 tanggal 24 November 2012;
- c. Surat Peringatan III Nomor.14/164-3/SP/273 tanggal 24 Desember 2012;

Perjanjian atau kontrak merupakan suatu hasil kesepakatan antara para pihak, di mana dengan adanya perjanjian tersebut akan lahir perikatan diantara mereka. Perikatan tersebut akan mewujudkan sebuah kewajiban bagi masing-masing pihak untuk dilaksanakan. Sehingga apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, akan berakibat pada hak-hak dari pihak lain yang tidak terealisasikan dan menimbulkan kerugian.<sup>129</sup> Dalam hal ini, pihak yang mengalami kerugian memiliki kesempatan untuk melakukan peneguran terhadap perjanjian yang disetujui kedua belah pihak atau bahkan mengajukan gugatan ke pengadilan dengan meminta ganti rugi agar haknya dipulihkan.

Bank dalam prakteknya menghadapi kredit macet akan mengirimkan 3 (tiga) kali peringatan kepada debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya. Namun, apabila debitur tidak beritikad baik dalam menghadapi peringatan yang dilayangkan, maka bank selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.<sup>130</sup>

Irah-irah yang tercantum pada sertifikat Hak Tanggungan menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan. Sehingga apabila

---

<sup>129</sup>Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm 7.

<sup>130</sup> Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

debitur cidera janji, debitur siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui lembaga *parate executie* sesuai dengan aturan Hukum Acara Perdata. Namun, walaupun ketentuan mengenai eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, pengaturan mengenai lembaga *parate executie* belum secara khusus tertuang di dalam UUHT.<sup>131</sup>

PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon masih memberikan kesempatan kepada Tuan IS untuk melakukan penyelesaian kewajiban utangnya, adapun jumlah kewajiban pokok sebesar Rp. 662.752.192,11 dan Denda sebesar Rp.217.483.807,10 sehingga total kewajiban hutang keseluruhan sebesar Rp. 880.233.999,21. Bahwa berdasarkan kesempatan yang telah diberikan, Tuan IS tidak juga melakukan pembayaran angsuran kewajiban hutangnya, maka PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon melakukan pendaftaran lelang terhadap jaminan atas objek hak tanggungan tersebut sebanyak 3 (tiga) kali dengan uraian sebagai berikut:

- a. Lelang I pada tanggal 22 November 2017 dengan limit lelang sebesar Rp. 1.102.450.000,-;
- b. Lelang II pada tanggal 15 Januari 2018 dengan limit lelang sebesar Rp. 892.000.000,-;
- c. Lelang III pada tanggal 15 Juli 2020 dengan limit lelang sebesar Rp.892.000.000,-;

---

<sup>131</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Berdasarkan proses pelelangan tersebut, Tuan IS tetap diberikan kesempatan untuk melunasi kewajiban hutangnya, namun sampai dengan pelaksanaan lelang ke-3 Tuan IS selaku debitur tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya. Dalam lelang ke-3, tanah tersebut laku terjual kepada Tuan BA senilai Rp.920.000.000,-, sebagaimana pelaksanaan lelang tersebut dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga Tuan BA sudah sewajarnya patut dinyatakan sebagai pemenang lelang yang sah secara hukum.

Pemenang Lelang adalah pembeli yang berasal dari peserta lelang dengan mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang oleh pejabat lelang.<sup>132</sup> Pembeli yang sah memiliki kewajiban pelunasan kewajiban pembayaran lelang melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tersebut, maka pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang.

Tuan BA selaku pemenang lelang merupakan pembeli yang sah dan beritikad baik telah menerima Kutipan Risalah Lelang Nomor: 319/35/2020 tertanggal 15 Juli 2020, sehingga wajib dilindungi berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Kutipan Risalah Lelang tersebut diberikan kepada pemenang Lelang guna kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang.<sup>133</sup> Namun, pada kenyataannya proses

---

<sup>132</sup> Pasal 1 angka 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>133</sup> Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

pelelangan yang telah dilakukan sesuai dengan norma tidak membuat Tuan IS selaku pihak terlelang untuk mengosongkan objek tersebut, bahwa berdasarkan yang terjadi objek hak tanggungan tersebut merupakan milik orang tua dari Tuan IS, sehingga pada saat proses eksekusi tanah tersebut masih dikuasai oleh keluarga besarnya. Keadaan tersebut sangat merugikan pemenang lelang, karena pemenang lelang sebagai pembeli yang sah dan beritikad baik harus mengupayakan haknya yang telah dibayar diawal melalui upaya hukum di pengadilan setempat.

Risalah lelang merupakan sebuah akta autentik, yang menjadi suatu bukti mengikat berdasarkan apa yang ditulis didalamnya harus dipercaya hakim dan dianggap benar dengan tidak memerlukan penambahan pembuktian. Risalah lelang sendiri memuat segala peristiwa yang terjadi pada saat pelaksanaan lelang, sebagaimana fungsi akta, maka pemegang akta memiliki bukti otentik atas apa yang tertera dalam akta tersebut. Dalam hal ini, pemenang lelang adalah pemilik akta otentik yang sah berdasarkan proses pelelangan yang dipersamakan dengan proses jual beli.<sup>134</sup> Proses balik nama sertifikat hak atas tanah pun bisa dilakukan dengan dasar risalah lelang sebagai bukti akta autentik.

Permohonan eksekusi dan pengosongan tergolong kedalam eksekusi riil, eksekusi riil merupakan suatu tindakan pengosongan suatu barang atau benda, seperti bangunan, rumah, kantor, dan sebagainya. Bahwa berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR diatur secara tegas apabila orang yang barangnya dijual itu enggan

---

<sup>134</sup> Dedy Suwandi, Agus Saiful Abib, Tumanda Tamba, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Beritikad Baik yang Risalah Lelangnya Dibatalkan oleh Pengadilan*, Vol.6, Unes Law Review, 2023, hlm. 2782.

untuk meninggalkan barang yang tetap itu, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat juru sita, supaya dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu harus ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya.

Berdasarkan ketentuan tersebut menjelaskan bahwa tindakan pengosongan dapat dilakukan secara paksa oleh panitera dan apabila diperlukan dapat dengan bantuan kepolisian apabila terkesekusi maupun pihak keluarganya tidak bersedia untuk mengosongkan bangunan yang ditinggalinya tersebut. Pengaturan mengenai prosesnya, eksekusi riil ini menjadi proses yang panjang dalam penyelesaian perkara perdata, selain itu eksekusi riil membutuhkan tenaga, waktu, dan biaya yang tidak sedikit.<sup>135</sup>

Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor 40/DJU/SK/HM.02/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi pada Pengadilan Negeri mengatur mengenai mekanisme permohonan dan pelaksanaan eksekusi riil sebagai berikut:

- a. Pemohon mengajukan Permohonan Eksekusi;
- b. Panitera melakukan telaah dan membuat Resume Telaah Eksekusi dalam waktu 17 (tujuh belas) hari;
- c. Pengadilan menginformasikan hasil Telaah Eksekusi kepada Pemohon;

---

<sup>135</sup> M. Natsir Asnawi, *Hukum Acara Perdata*, UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 585.



- d. Terhadap permohonan eksekusi yang dapat dilaksanakan, Pengadilan akan menerbitkan Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM);
- e. Pemohon melakukan pembayaran Panjar Biaya Eksekusi maksimal 3 (tiga) hari kerja sejak diterbitkannya SKUM;
- f. Ketua Pengadilan mengeluarkan Penetapan Aanmaning dan memerintahkan Panitera/Jurusita/Jurusita Pengganti untuk memanggil pihak termohon dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah resume dibuat;
  - a. Pelaksanaan Aanmaning dipimpin oleh Ketua Pengadilan dilaksanakan dalam pemeriksaan sidang insidentil maksimal 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan eksekusi;
  - b. Atas perintah Ketua Pengadilan dalam hal termohon tidak hadir tanpa alasan maka proses eksekusi dapat langsung dilanjutkan tanpa sidang insidentil kecuali dianggap perlu untuk dipanggil sekali lagi.
- g. Ketua Pengadilan memperingatkan termohon eksekusi agar melaksanakan isi putusan secara sukarela paling lama 8 (delapan) hari sejak diberikan peringatan
  - a. Dalam pelaksanaan Putusan secara sukarela maka terhitung 8 (delapan) hari sejak aanmaning, Pemohon wajib melapor kepada Pengadilan untuk dibuatkan Berita Acara Pelaksanaan Putusan dan Berita Acara Serah Terima;
  - b. Dalam hal putusan secara sukarela tidak dapat dilaksanakan maka terhitung 8 (delapan) hari sejak aanmaning maka Ketua Pengadilan dapat mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi jika terhadap objek sita

eksekusi belum dilakukan Sita Jaminan dengan didahului dilakukan konstatering;

- h. Ketua Pengadilan menetapkan tanggal pelaksanaan pengosongan setelah dilakukan koordinasi dengan aparat keamanan;
- i. Eksekusi dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan, setelah selesai dilaksanakan maka pada hari yang sama segera diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya.<sup>136</sup>

Tuan BA melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Majalengka, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui gugatan.<sup>137</sup>

Pengadilan Negeri Majalengka mengeluarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Majalengka Nomor : 3/Pdt.Eks/2020/PN.Mjl tanggal 20 November 2020 guna menjalankan proses eksekusi terhadap Grosse Risalah Lelang Nomor: 319/35/2020 tanggal 15 Juli 2020. Adapun dalam proses Eksekusi dan

---

<sup>136</sup> Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor 40/DJU/SK/HM.02/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi pada Pengadilan Negeri.

<sup>137</sup> Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Pengosongan, Pengadilan Negeri Majalengka telah melakukan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Majalengka Nomor:3/Pen.Pdt/Konstatering/2020/PN.Mjl Jo Nomor: 3/Pen.Pdt.Eks/2020/PN.Mjl Tanggal 1 Desember 2020 tentang Pelaksanaan Konstatering;
- b. Berita Acara Teguran/*Aanmaning* kepada Tuan IS Nomor: 3/Pdt.Eks/2020/PN.Mjl Tanggal 01 Desember 2020;
- c. Berita Acara Konstatering/Pengukuran kembali Batas atau Penetapan Batas oleh Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka Nomor: 4/BA-10.23/XII/2020 Tanggal 04 Desember 2020;
- d. Berita Acara Konstatering oleh Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Majalengka Nomor: 3/BA.Pdt.Eks/Konstatering/2020/PN.Mjl Tanggal 04 Desember;
- e. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Majalengka Nomor: 3/Pen.Pdt.Eks/2020/PN.Mjl Jo Nomor 3/Pen.Pdt.Eks/2020/PN.Mjl Tanggal 10 Desember 2020 tentang Sita Eksekusi;
- f. Berita Acara Sita Eksekusi oleh Panitera/Jurusita Nomor 3/BA.Pdt.Eks/2020/PN.Mjl Jo Nomor 3/Pen.Pdt.Eks/2020/PN.Mjl Tanggal 11 Desember 2020 tentang Pelaksanaan Sita Eksekusi.

Pemberitahuan eksekusi dan pengosongan dilakukan melalui surat pemberitahuan kepada pihak termohon eksekusi, dengan memperhatikan jangka waktu yang memadai dari tanggal pemberitahuan sampai pelaksanaan

pengosongan. Selain itu, pelaksanaan pengosongan dilakukan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan, dengan cara persuasif dan tidak arogan. Seperti, dengan cara memerintahkan kepada pemenang lelang sebagai pemohon eksekusi untuk menyiapkan gudang penampungan guna menyimpan barang milik termohon eksekusi dalam waktu yang ditentukan, atas biaya dari pemohon eksekusi.<sup>138</sup>

Sementara itu, berdampingan dengan proses pelaksanaan eksekusi dan pengosongan hak tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Majalengka, Tuan IS selaku pihak terlelang masih bersikukuh enggan mengosongkan objek tanah tersebut dan mengajukan gugatan perlawanan kepada Pengadilan Negeri Majalengka yang terdaftar pada tanggal 07 Desember 2020 dengan Register Perkara Nomor 19/Pdt.Bth/2020/PN.Mjl. Bahwasanya dalam salah satu posita, pihak terlelang menyatakan bahwa sama sekali tidak mendapatkan pemberitahuan hasil lelang walaupun lelang telah dilaksanakan dan telah ditentukan pemenangnya pada tanggal 15 Juli 2020, pihak terlelang menyatakan bahwa baru menerima salinan *Grosse* Risalah Lelang pada awal bulan November 2020.

Pasal 20 ayat (3) UUHT mengatur mengenai pelaksanaan penjualan dalam lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-

---

<sup>138</sup> <https://pn-tulungagung.go.id/beranda/utama/informasi/mekanisme-permohonan-dan-pelaksanaan-eksekusi-riil> (Diakses pada 21 April 2024, Puku 10.45 WIB).

sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.<sup>139</sup> Bahwasanya, apabila ditarik dalam rentang waktu sebelumnya, PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon telah melakukan pengiriman 3 (tiga) kali somasi yang dilayangkan kepada Tuan IS selaku debitur sebelum dilakukannya pendaftaran lelang ke KPKNL.

Berdasarkan jawaban dalam putusan, PT. Bank Syariah Cabang Cirebon telah memenuhi asas publisitas karena telah mengumumkan selebaran/pengumuman tempel pada tanggal 16 Juni 2020 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian “Radar Cirebon” yang terbit di tanggal 1 Juli 2020, serta memberitahukan kepada Tuan IS melalui Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit Nomor: 21/1085-3/ACR-CRB tertanggal 15 Juni 2020. Sehingga, alasan yang dikemukakan oleh Tuan IS tidak dapat dipertimbangkan, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri Cabang Cirebon melalui KPKNL Cirebon telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwasanya lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.<sup>140</sup>

---

<sup>139</sup> Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>140</sup> Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahwa dengan adanya gugatan bantahan yang diajukan terlelang tidak semata-mata menghentikan proses eksekusi objek hak tanggungan tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut proses pelelangan yang dilakukan antara PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Cirebon dengan KPKNL Cirebon dan dimenangkan oleh Tuan BA selaku pemenang lelang yang sah dan sesuai dengan ketentuan aturan sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan dengan Tanah;
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam hal Pengadilan yakin bahwa eksekusi tepat dengan isi amar putusan, penolakan dan gugatan yang lahir setelahnya dari pihak tereksekusi harus dikesampingkan dan proses eksekusi tetap berjalan. Apabila pihak terlelang mengajukan gugatan perlawanan dan tetap enggan mengosongkan objek hak tanggungan, tidak menjadi alasan penundaan atau penghentian proses dilakukannya eksekusi. Pelaksanaan pengosongan dan eksekusi harus tetap didahulukan walaupun terdapat gugatan bantahan yang melibatkan pemenang lelang.<sup>141</sup>Sementara itu, dalam menghindari konflik yang terjadi di lapangan, pihak Pengadilan dapat meminta bantuan aparat Kepolisian dalam menjaga ketertiban dalam proses eksekusi objek hak tanggungan.

---

<sup>141</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1995, hlm. 357.

Setelah proses pelelangan, sewajarnya akan menimbulkan peralihan hak objek lelang dari penjual kepada pembeli lelang, dengan berhasilnya proses pelelangan seharusnya sudah memutus kepemilikan dari pihak terlelang kepada pemenang lelang yang sah. Apabila ditarik dari awal, pihak terlelang sebagai debitur dalam APHT yang telah diperjanjikannya dengan pihak bank pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan apabila debitur mengalami cidera janji dan harus dilaksanakannya eksekusi hak tanggungan, seharusnya tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk bekelit dan menolak pengosongan. Karena tanah yang dikuasainya tersebut telah berpindah kepemilikan, sehingga pihak terlelang maupun keluarganya secara sadar harus patuh dan mengosongkan objek tersebut.<sup>142</sup>

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf J UUHT, bahwasanya didalam APHT tertuang janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi<sup>143</sup>, sehingga seharusnya tidak ada alasan lagi bagi debitur tersebut untuk tetap menguasai objek yang bukan lagi miliknya. Atas perbuatan debitur tersebut, pemenang lelang berhak untuk mengajukan permohonan eksekusi dan pengosongan kepada Pengadilan untuk menguasai hak yang telah dibelinya secara sah dimata hukum.

Sesuai dengan ketentuan pasal 207 HIR/227 Rbg pada dasarnya Perlawanan yang dilakukan oleh salah satu pihak maupun oleh pihak ketiga pada

---

<sup>142</sup> Mochammad Teguh Ariyanto, *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> (Diakses pada 21 April 2024, Pukul 11.07 WIB).

<sup>143</sup> Pasal 11 ayat (2) huruf J Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

tidak dapat menagguhkan eksekusi, kecuali terdapat kejelasan bahwasanya perlawanan tersebut benar dan beralasan maka eksekusi dapat ditangguhkan sampai setidaknya putusan Pengadilan dijatuhkan. Apabila bantahan dari termohon eksekusi atau pihak ketiga ditolak maka eksekusi tetap harus dilaksanakan tanpa menunggu putusan berkekuatan hukum tetap.

Bahwa terhadap pelaksanaan Eksekusi dan Pengosongan Objek Hak Tanggungan yang tertunda akibat adanya gugatan bantahan, Eksekusi Hak Tanggungan tidak boleh terhalang oleh upaya hukum apapun, baik perlawanan, bantahan, verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali. Sehingga, dengan demikian pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan terlebih dahulu tanpa harus menunggu putusan perkara oleh Pengadilan maupun menunggu perkara menjadi berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi oleh Panitera/Jurusita Nomor 3/BA.Pdt.Eks/2020/PN.Mjl Jo Nomor 3/Pen/Pdt.Eks/2020/PN.Mjl tanggal 11 Desember 2020 tentang Pelaksanaan Sita Eksekusi telah selesai dilaksanakan Sita Eksekusi terhadap Objek Eksekusi. Sehingga, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1281K/SIP/1979 Tanggal 15 April 1981 menyatakan bahwa bantahan terhadap eksekusi, yang diajukan setelah eksekusi dilaksanakan, tidak dapat diterima dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaand*).

Berita Acara Eksekusi yang terbit tersebut maka sah secara hukum menyatakan bahwasanya Tuan BA merupakan Pemenang Lelang yang beritikad



baik dan memiliki hak untuk menguasai objek tanah yang dibelinya melalui proses pelelangan di KPKNL. Apabila masih berlanjut gugatan perlawanan yang melibatkan Tuan BA selaku Pemenang Lelang, tidak menghapuskan bahwa Tuan IS selaku pihak terlelang beserta keluarganya wajib meninggalkan objek eksekusi Hak Tanggungan tersebut serta telah hapus haknya dari kepemilikan tanah tersebut maupun hutang yang dimilikinya dengan PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang *Parate Executie* Objek Hak Tanggungan**

Kredit perbankan merupakan salah satu jenis usaha dari bank konvensional dalam mengelola dana yang datang dari masyarakat yang kemudian disalurkan kepada masyarakat yang memerlukan dana dengan sistem mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian kredit. Dalam pemberian kredit kepada nasabah, bank selaku kreditor harus mengedepankan prinsip kehati-hatian, hal tersebut guna meminimalisir kerugian yang didapat apabila debitur mengalami cedera janji. Bank dalam melakukan pemberian kredit biasanya dipersyaratkan dengan adanya penyerahan jaminan khusus dari debitur kepada bank selaku kreditor. Subekti menyatakan bahwa lembaga jaminan memiliki tugas dalam mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;

- b. yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam artti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi guna diperlukan untuk diuangkan sebagai pelunasan utang debitor.<sup>144</sup>

Jaminan Khusus adalah jaminan yang membebaskan piutang yang dimiliki oleh kreditor dengan menggunakan hak jaminan yang bersifat khusus. Pasal 1133 KUHPerdara mengatur bahwasanya “Hal untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotek.”<sup>145</sup> Hak Jaminan Khusus dibedakan menjadi 2 (dua), yakni:

- a. Hak jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) merupakan cara kreditor meminta benda-benda tertentu milik debitor sebagai jaminan atas utang debitor. Pembebanan benda tersebut dapat dilakukan melalui Gadai (diatur dalam buku ke II KUHPerdara), Fidusia (diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia), Hipotek (diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara dan KUHDagang), Hak Tanggungan (diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah), Jaminan Resi Gudang (diatur dalam Undnag-Undang Nomor 9 Tahun 2011

---

<sup>144</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm. 19.

<sup>145</sup> Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang).

- b. Hak Jaminan yang bersifat perorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*) adalah cara kreditor meminta bantuan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitur dalam membayar utangnya kepada kreditor apabila debitur cidera janji. Jaminan ini dapat dilakukan melalui cara *borgtocht* (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perjanjian tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*).

Fungsi dari adanya jaminan kredit adalah untuk mengamankan pelunasan kredit apabila peminjam tidak dapat melunasi kewajiban kreditnya. Pada praktiknya, apabila debitur mengalami cidera janji maka bank akan menjual objek jaminan tersebut untuk melunasi kredit macet debitur. Bank dalam memperbaiki atau memperlancar kredit yang semula tergolong macet atau diragukan dapat melakukan upaya sebagai berikut:

- a. penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu dengan perubahan syarat kredit menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya;
- b. persyaratan kembali (*reconditioning*), merupakan perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit-kredit;
- c. penataan kembali (*restructuring*), adalah perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut:
  - 1) penambahan dana bank dan/atau;

- 2) konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru; dan/atau;
- 3) konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.<sup>146</sup>

Perbankan pada praktiknya biasanya membebankan tambahan jaminan khusus berupa tanah. Lembaga jaminan yang biasanya digunakan adalah tanah berupa jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut didasari karena apabila debitur mengalami cedera janji, proses eksekusinya dapat dilakukakan dengan mudah dan pelunasan piutang debitur cepat terselesaikan. Berdasarkan Pasal 20 UUHT diatur mengenai hal-hal sebagai berikut:

- a. apabila debitur cedera janji, maka dapat dilaksanakan:
  - 1) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
  - 2) 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-perundangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.<sup>147</sup>

---

<sup>146</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, *Ibid*, hlm 293.

<sup>147</sup> Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.<sup>148</sup>

Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Eksekusi titel eksekutorial pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 HIR/258 RBg dengan pelaksanaan eksekusi yang membutuhkan waktu lama, kemudian untuk eksekusi dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang salah satunya adalah kesepakatan antara debitur dan kreditor sehingga dalam proses penjualan harus memastikan keabsahan jual beli yang dilakukan oleh kreditor, sedangkan kekuasaan menjual sendiri atau *parate executie* merupakan sebuah kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual tanpa harus melalui campur tangan dari Pengadilan Negeri. Dari ketiga cara eksekusi Hak Tanggungan tersebut, *parate executie* merupakan eksekusi yang paling mudah dan sederhana bagi kreditor untuk memperoleh kembali piutangnya.<sup>149</sup>

Subekti berpendapat bahwasanya *parate executie* adalah proses menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut. *Parate executie* merupakan eksekusi

---

<sup>148</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>149</sup> Herowati Poesoko, *Ibid*, hlm 4.

yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan pengadilan negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Lelang. Dengan kata lain, *parate executie* tidak membutuhkan fiat seksekusi atau izin dari Pengadilan Negeri dalam melaksanakan proses eksekusi.<sup>150</sup>

Berdasarkan kasus berikut, Tuan IS merupakan debitur yang mengikatkan diri pada kepemilikan Akad Pembiayaan Musyarakah bersama PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon dengan akad otentik Nomor 06 tertanggal 17 April 2012 yang diterbitkan oleh Notaris dan PPAT. Pasal 1338 KUHPerdara mengatur bahwasanya semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga secara hukum Tuan IS terikat secara sah dalam Pejanjian Kredit Akad Musyarakah yang diajukannya. Pada tahun yang sama, Tuan IS mengalami kesulitan pembayaran kewajiban, sehingga PT. Bank Mandiri Cabang Cirebon menyampaikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I Nomor 14/098-03/SP/273 tanggal 25 Oktober 2012;
- b. Surat Peringatan II Nomor 14/142-03/SP/273 tanggal 24 November 2012;
- c. Surat Peringatan III Nomor 14/164-3/SP/273 tanggal 24 Desember 2012.

Menghadapi hal demikian apabila debitur mengalami cidera janji, maka bank sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa harus memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya dapat mengambil pelunasan

---

<sup>150</sup> Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 69.

piutangnya dari hasil penjualan. Namun, sebelum melakukan pendaftaran kepada kantor lelang, pihak bank sudah memberikan surat peringatan atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada debitur dan apabila debitur tidak berniat untuk melunasi kewajiban piutang maupun merespon dengan itikad baik maka pihak bank berhak mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL.

PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon mengajukan permohonan lelang melalui suratnya kepada KPKNL Cirebon dengan Nomor:22/900-3/ACR-CRB tanggal 19 Mei 2020. Adapun pelelangan terhadap Objek Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali dengan pada tahun dan nilai limit yang berbeda. Penjual Lelang dalam PMK tentang Lelang bertanggung jawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan Lelang;
- c. keabsahan syarat Lelang tambahan;
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. kebenaran formal dan materiel Nilai Limit;
- f. kebenaran formal dan materiel atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis serta catatan lain atas bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
- g. kebenaran formal dan materiel surat dari Penjual kepada pihak terkait;
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;
- i. pelaksanaan pengurusan dan biaya surat keterangan tanah atau surat keterangan pendaftaran tanah / surat keterangan pendaftaran rumah

susun/surat keterangan atas objek yang akan dilelang atau surat keterangan atas objek yang akan dilelang atau surat keterangan lurah/kepala desa/pengelola rumah susun/perhimpunan pemilik rumah susun;

- j. penyerahan Objek lelang barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
- k. penyerahan asli dokumen kepemilikan Objek Lelang kepada pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
- l. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
- m. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/*dwangsom*, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.<sup>151</sup>

PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon telah memenuhi dokumen persyaratan berupa dokumen umum dan dokumen khusus yang diantaranya adalah dokumen khusus permohonan Lelang dan dokumen khusus pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan pasal 25 PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwasanya 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

---

<sup>151</sup> Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



Formal Subjek dan Objek Lelang.<sup>152</sup> Melalui itu, KPKNL Cirebon menindaklanjuti permohonan Lelang dan mengeluarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-427/WKN.08/KNL.06/2020 tanggal 11 Juni 2020.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah memenuhi asas publisitas karena PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon telah menyebarkan selebaran/pengumuman Lelang Ekskusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Radar Cirebon yang terbit pada tanggal 1 Juli 2020 sebagai pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Selain itu, pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan juga telah diberitahukan kepada pihak terlelang yakni Tuan IS melalui surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan Kredit Nomor: 21/1085-3/ACR-CRB tanggal 15 Juni 2020.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan objek jaminan sesuai SHM No. 736 dengan luas tanah 2.140 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Majasuka, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka secara sah laku terjual kepada Tuan BA. Pelaksanaan Lelang sendiri telah sah dimata hukum walaupun dalam pelaksanaannya hanya diikuti oleh 1 (satu) Peserta Lelang.<sup>153</sup> Adapun berdasarkan Pasal 22 ayat (2) orang perseorangan, Korporasi, Instansi, atau lembaga yang dibentuk dengan peraturan perundang-undangan dapat menjadi Peserta Lelang, kecuali:

- a. Pejabat lelang;

---

<sup>152</sup> Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>153</sup> Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- b. orang perseorangan yang ditunjuk sebagai Penjual;
- c. penilai atau penaksir;
- d. juru sita;
- e. terkesekusi;
- f. debitor; dan
- g. terpidana.<sup>154</sup>

Pemenang Lelang adalah Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai Pemenang Lelang oleh Pejabat Lelang.<sup>155</sup> Setelah Pejabat Lelang menentukan Tuan BA sebagai Pemenang Lelang pelunasan pembayaran mengenai harga Lelang dan Bea Lelang dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan Lelang melalui rekening KPKNL. Bentuk bukti pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran oleh bendahara penerimaan KPKNL atau pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.<sup>156</sup> Bahwa, Tuan BA sebagai pemenang Lelang memiliki bukti kuitansi Nomor 151/2020 Tanggal 21 Juli 2020 dengan nominal uang sebesar Rp.939.114.000 (Sembilan Ratus Tiga Puluh Sembilan Juta Seratus Empat Belas Juta Rupiah) sebagai pembayaran pokok Lelang dan bea Lelang atas pembelian objek hak Tanggungan yang dijual oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon.

---

<sup>154</sup> Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>155</sup> Pasal 1 angka 58 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>156</sup> Pasal 88 ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berkaitan dengan statusnya sebagai Pemenang Lelang, maka Tuan BA berhak memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli atau *Grosse* Lelang sesuai dengan kebutuhan.<sup>157</sup> Dalam hal itu, Tuan BA mendapatkan *grosse* Risalah lelang Nomor 319/35/2020 sebagai bukti kepemilikan terhadap objek tanah yang dimenangkannya melalui pelelangan. Risalah Lelang merupakan berita acara Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.<sup>158</sup> Dengan adanya *Grosse* Risalah Lelang menjadikan bukti kepemilikan yang sah, dan pemegang sertifikat atas tanah tersebut berhak untuk melakukan proses ganti nama melalui Kantor Pertanahan. Namun, kepemilikan bukti autentik saja terkadang tidak mengindahkan proses kepemilikan dilapangan, sama halnya dengan yang terjadi dengan Tuan BA yang tidak menguasai objek tanah yang telah dibelinya karena pihak terlelang enggan mengosongkan objek tersebut.

Menghadapi keadaan tersebut, Tuan BA mengajukan Permohonan Pengosongan dan Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Majalengka atas pemenuhan *Grosse* Risalah Lelang Nomor: 319/35/2020 tanggal 15 Juli 2020 dan kemudian Pengadilan Negeri Majalengka mengeluarkan Penetapan ketua Pengadilan Negeri Majalengka Nomor 3/Pdt.Eks/2020/PN.Mjl. Ditengah proses pelaksanaan *Aanmaning*, *Konstatering*, dan *Sita Eksekusi* ternyata Tuan IS selaku pihak terlelang yang melakukan cidera janji terhadap kewajiban utangnya dengan PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Cirebon mengajukan gugatan perlawanan

---

<sup>157</sup> Pasal 101 ayat (4) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>158</sup> Pasal 1 angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

kepada Pengadilan Negeri Majalengka yang melibatkan Tuan BA sebagai Terlawan I, selain itu dalam prosesnya perkara ini sampai kepada ranah Kasasi di Mahkamah Agung. Sedangkan Tuan BA sebagai Pemenang Lelang yang sah dan beritikad baik jelas mengalami kerugian dari segi waktu, tenaga, maupun materil.

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu upaya dalam sebuah sistem hukum suatu Negara untuk andil dalam melindungi hak-hak, kebebasan, serta kepentingan individu maupun kelompok dalam masyarakat. Perlindungan hukum terdiri atas beberapa aspek, yakni keadilan dan kesetaraan, hak asasi manusia, kepastian hukum, independensi lembaga penegak hukum, proporsionalitas, partisipasi masyarakat, dukungan institusi dan penegak hukum, serta hukum sebagai otoritas tertinggi.<sup>159</sup>

Philipus M. Hadjon dalam karyanya membagi 2 (dua) macam perlindungan hukum yaitu, perlindungan hukum secara preventif yakni sebuah perlindungan yang diberikan oleh penguasa sebelum terjadinya sengketa dan perlindungan hukum secara represif adalah perlindungan hukum apabila terjadinya sengketa, perlindungan represif hadir untuk menyelesaikan sengketa melalui bantuan pengadilan.

Berbicara mengenai perlindungan hukum terhadap Pemenang Lelang, secara tidak langsung telah diatur dalam bentuk perlindungan preventif. Perlindungan preventif adalah sebuah perlindungan sebelum adanya sengketa

---

<sup>159</sup>Maksum Rangkuti, *Perlindungan Hukum Indonesia*, <https://fahum.umsu.ac.id/perlindungan-hukum-indonesia-pengertian-aspek-unsur-dan-contoh/> (Diakses pada 21 April 2024, Pukul 15.50 WIB).

yang lahir dari objek lelang, sehingga perlindungannya berbentuk upaya pencegahan. Perlindungan preventif sendiri termuat di dalam Pasal 2 *Vendu Reglement*, bahwasanya Pemenang Lelang memperoleh *Grosse* Risalah Lelang, *Grosse* ini memuat kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Pada bagian kepalanya dan kata-kata “Dikeluarkan untuk *grosse* pertama” pada bagian penutup, dan memuat nama orang yang menerimanya.<sup>160</sup>

Risalah Lelang minimal memuat apa, mengapa, dimana, bila, bagaimana, dan siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan Lelang. Kedudukan Risalah Lelang dipersamakan sebagai akta autentik, Pasal 1868 KUHPerdara mengatur mengenai akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat.<sup>161</sup> Akta autentik sendiri dipersamakan dengan akta jual beli yang dalam hal ini dapat digunakan sebagai kepentingan untuk proses balik nama sertifikat tanah tersebut di Kantor Pertanahan. Unsur dalam Pasal 1868 KUHPer apabila diterapkan dalam Risalah Lelang maka terdapat pembuktian sebagai berikut:

- a. Risalah Lelang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang (*Vendu Reglement*);
- b. Pembuatan Risalah Lelang dilakukan dihadapan Pejabat Lelang;
- c. Pejabat Lelang dalam membuat Risalah Lelang memiliki wewenang:
  - 1) Membuat Risalah Lelang;

---

<sup>160</sup> Pasal 2 *Vendu Reglement*.

<sup>161</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- 2) Aktif sebagai pejabat Lelang saat membuat Risalah Lelang;
- 3) Keterkaitan dengan wilayah jabatan dan untuk siapa kepentingan Risalah Lelang itu dibuat.<sup>162</sup>

Keberadaan Risalah Lelang tidak semata-mata memberikan kepastian hukum kepada Pemenang Lelang yang beritikad baik, karena dalam Risalah Lelang terdapat klausula yang justru merugikan Pemenang Lelang, klausula tersebut bunyinya bersifat menyimpangi. Adapun bunyi klausula tersebut adalah:

- a. 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, pejanjian sewa menyewa sepenuhnya menjadi resiko pembeli;
- b. Penawar/pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekuarangan/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.

Sementara itu, dalam proses pelaksanaan Lelang, Penjual menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum dilakukannya pelaksanaan Lelang. Pasal 15 ayat (3) PMK tentang

---

<sup>162</sup> Ajeng Hanifa, *Akta Risalah Lelang sebagai Akta Otentik*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/Akta-Risalah-Lelang-sebagai-Akta-Otentik.html> (diakses pada 26 Maret 2024, Pukul 23.59).

Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwasanya informasi terkait Objek Lelang yang disampaikan Penjual dalam Penjelasan Lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), minimal terdiri atas:

- a. uraian Objek Lelang;
- b. informasi tambahan yang terkait Objek Lelang; dan
- c. penjelasan lebih lanjut terkait informasi yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.<sup>163</sup>

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* bahwasanya Lelang atau “penjualan umum” (*openbare verkoping*) merupakan pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.<sup>164</sup> Dalam hal ini pelaksanaan Lelang dipersamakan dengan jual beli yang diatur dalam KUHPerdara, maka bentuk perlindungan hukumnya sesuai dengan yang terdapat didalam KUHPerdara. Pasal 1491 KUHPerdara mengatur mengenai penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal yaitu:

- a. pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;

---

<sup>163</sup> Pasal 15 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>164</sup> Pasal 1 *Vendu Reglement*.

- b. kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.<sup>165</sup>

Sementara itu Pasal 1496 KUHPerdota mengatur bahwa pembeli dalam hal adanya tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang, maka berhak menuntut kembali dari penjual:

- a. pengembalian uang harga pembelian;
- b. pengembalian hasil, jika ia wajib menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang melakukan tuntutan itu;
- c. biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal;
- d. penggantian biaya, kerugian dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.<sup>166</sup>

Bentuk perlindungan hukum lainnya adalah perlindungan secara represif. Perlindungan hukum secara represif adalah perlindungan akhir yang dapat ditempuh apabila terjadi sengketa atas objek lelang tersebut. Salah satu faktor yang terjadi biasanya pihak terlelang menolak untuk mengosongkan objek tersebut, sehingga hal tersebut membuat Pemenang Lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya. Sebetulnya, dalam APHT telah diperjanjikan bahwasanya pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak

---

<sup>165</sup> Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>166</sup> Pasal 1496 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.



Tanggungannya pada waktu terjadinya eksekusi Hak Tanggungan, sehingga seharusnya tidak ada alasan lagi bagi debitur yang cidera janji tetap menguasai objek tanah yang sudah bukan miliknya. Atas tindakan terlelang yang semena-mena tersebut Pemenang Lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi dan Pengosongan kepada Pengadilan setempat.

*Grosse* Risalah Lelang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Yang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama halnya dengan putusan berkekuatan hukum tetap, kemudian Pemenang Lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi dan Pengosongan kepada Pengadilan setempat, hal ini didasari dengan yang diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR bahwasanya apabila pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya melalui pelelangan yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan pengosongan terhadap objek Lelang tersebut. Selain itu, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyatakan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi lelang dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.

Pelaksanaan permohonan eksekusi dan pengosongan, apabila tereksekusi enggan untuk menjalankan pengosongan secara sukarela, maka eksekusi dapat dipaksakan berupa perintah pengosongan secara paksa dengan bantuan dari aparat

hukum. Arti pengosongan sendiri dapat didefinisikan sebagai keadaan dimana pihak tereksekusi harus pergi meninggalkan dalam keadaan kosong atau untuk diserahkannya objek yang dikuasainya kepada pembeli yang sah dengan tanpa adanya gangguan. Pihak tereksekusi dalam hal ini sebagai pihak yang kalah maka secara materiil maupun formal sudah tidak ada lagi sangkut pautnya dengan penguasaan atas objek tanah tersebut, termasuk hal-hal yang selanjutnya dilakukan oleh pihak pemenang.<sup>167</sup>

Selanjutnya, setelah adanya permohonan Eksekusi dan Pengosongan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, maka Ketua Pengadilan Negeri akan menerbitkan penetapan *aamaning* yang berisi perintah melalui Panitera/Juru Sita untuk memanggil Termohon eksekusi hadir pada sidang. Pada sidang *aanmaning* tersebut Ketua Pengadilan Negeri akan memberikan peringatan kepada Termohon eksekusi agar mengosongkan objek eksekusi dan melaksanakan putusan secara sukarela paling lama 8 (delapan) hari setelah putusan dibacakan, setelah itu Ketua Pengadilan akan menerbitkan perintah eksekusi kepada Panitera/Juru Sita untuk diberitahukan kepada pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi.<sup>168</sup> Apabila menjelang pelaksanaan eksekusi muncul gugatan perlawanan dari pihak tereksekusi, pelaksanaan eksekusi tetap berlangsung, karena gugatan perlawanan tidak menjadi alasan penundaan atau penghentian proses pelaksanaan eksekusi.

---

<sup>167</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 40.

<sup>168</sup> Nor Fuad Al Hakim, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungan.html> (diakses pada Tanggal 27 Maret 2024, Pukul 15.25 WIB).

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan, yaitu:

1. Kedudukan objek Hak Tanggungan apabila terlelang menolak untuk mengosongkan tetap harus didahulukan tanpa harus menunggu adanya putusan pengadilan yang bersifat inkrah. Adanya gugatan perlawanan tidak semata-mata menghentikan proses eksekusi objek hak tanggungan. Pelaksanaan Eksekusi dan Pengosongan Objek Hak Tanggungan tidak boleh terhalang oleh upaya hukum apapun, baik perlawanan, bantahan, verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali.
2. Perlindungan hukum bagi Pemenang Lelang *Parate Executie* diatur secara preventif dan represif. Perlindungan preventif terletak dalam PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan *Vendu Reglement* yang mengatur bahwasanya Pemenang Lelang mendapatkan *Grosse* Risalah Lelang yang memuat kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Sementara itu, perlindungan hukum secara represif terletak dalam Pasal 200 ayat (11) HIR bahwasanya Pemenang Lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya melalui pelelangan yang sah secara hukum dapat mengajukan permohonan Eksekusi dan Pengosongan kepada Pengadilan setempat.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka peneliti menyarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Mengingat sengketa lelang masih seringkali terjadi, pemerintah diharapkan untuk dapat mengkaji ulang aturan-aturan mengenai mekanisme pelelangan umum guna menciptakan keselerasan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat;
2. Penciptaan sistem media informasi yang terbuka agar masyarakat yang akan membeli objek tanah melalui pelelangan umum dapat mengetahui keadaan objek yang akan dibelinya tanpa harus menerima kerugian yang berkepanjangan;
3. Pembeli lelang melalui pelelangan umum diharapkan untuk lebih teliti dalam mencari tahu mengenai keabsahan dokumen-dokumen terkait dan kondisi objek lelang pada saat proses penjualan dilakukan. Selain itu, pembeli lelang diharapkan untuk lebih berhati-hati dan mengantisipasi langkah-langkah yang dapat dilakukan apabila membeli objek lelang yang masih dikuasai oleh Terlelang.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Asyhadie, Zaeni, dan Rahma Kusumawati. *Hukum Jaminan di Indonesia (Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah)*. Depok: Rajawali Press, 2018.
- Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Fuady, Munir. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga, 2013.
- . *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Hafidah, Noor. *Hukum Jaminan Syariah & Implementasinya dalam Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press, 2017.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia, 1995.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017.
- Imaniyati, Neni Sri, dan Panji Adam Agus Putra. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2016.

- Kharofa, Ala' Eddin. *Transactions in Islamic Law*. Kuala Lumpur: A.S. Noordeen, 1997.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008.
- M. Natsir Asnawi. *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta: UII Press, 2016.
- Poesoko, Herowati. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Rustam, Riky. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press, 2017.
- Saliman, Abdul R. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Putra A Bardin, 1999.
- Sulistiani, Siska Lis. *Hukum Perdata Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Subekti. *Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*. Jakarta: Subekti, Pelaksana Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, MARI, 1990.

—, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1996.

— *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*,. Bandung: Binacipta, 1987.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga: Jakarta. 1992.

Anonim. *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001.

—, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

—, *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan kontrak Komersial*. Kencana: Jakarta, 2016.

### **Jurnal**

Adlan, M. Aqim. "Penyelesaian Kredit Macet Perbankan dalam Pandangan Islam; Tinjauan Regulasi Kasus Kredit Macet Akibat Bencana Alam." *An-Nisbah*. Vol. 02, No. 02, IAIN Tulungagung, 2016: 146-186.

Zahra, Faradita Edsa, Komariah, and Fifik Wiryani. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)." *Indonesia Law Reform Journal*, 2021: 184-196.

Suwandi, Dedy, Abib, Agus Saiful, Tamba, Tumanda. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Beritikad Baik yang Risalah Lelangnya Dibatalkan oleh Pengadilan." *Vol.6, Unes Law Review*, 2023: 2782.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

*Vendu Reglement (Staatsblad tahun 1908 No. 189 diubah dengan Staatsblad 1940 No. 56).*

*Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.



Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor 40/DJU/SK/HM.02/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi pada Pengadilan Negeri.

### **Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan Negeri Majalengka Nomor 19/Bth.G/2020/Pn.Mjl.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 259/Pdt/2021/PT Bdg.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 155K/PDT/2023.

### **Data Elektronik**

Diana Afifah, *Konsep Parate Executie dan Fiat Executie dalam Pelaksanaan Lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan di KPKNL*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak->

[Tanggung-dia-KPKNL.html#](#) (Diakses tanggal 01 Oktober 2023 pukul 16.54 WIB).

[Tim Hukumonline, \*Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli\*, \[https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli1t63366cd94dcbc/?page=all?utm\\\_source=&utm\\\_medium=internal\\\_link\\\_klinik&utm\\\_campaign=Teori\\\_Perlindungan\\\_Hukum\\\_Menurut\\\_Para\\\_Ahli#\]\(https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli1t63366cd94dcbc/?page=all?utm\_source=&utm\_medium=internal\_link\_klinik&utm\_campaign=Teori\_Perlindungan\_Hukum\_Menurut\_Para\_Ahli#\)](#) (Diakses pada 28 Oktober 2023, Pukul 22.58 WIB).

Dimas Aditya Saputra, *Ruang Lingkup Lelang dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html#> (Diakses pada 11 Februari 2024, Pukul 23.58 WIB).

Ajeng Hanifa Zahra Caesar Aprilia, *Akta Risalah Lelang sebagai Akta Otentik*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14819/Akta-Risalah-Lelang-sebagai-Akta-Otentik.html#> (Diakses pada 26 Maret 2024, Pukul 23.59 WIB)

Nor Fuad Al Hakim, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Hak Tanggungan*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggung.html#> (Diakses pada Tanggal 27 Maret 2024, Pukul 15.25 WIB).

<https://pn-tulungagung.go.id/beranda/utama/informasi/mekanisme-permohonan-dan-pelaksanaan-eksekusi-riil> (Diakses pada 21 April 2024, Pukul 10.45 WIB).

Mochammad Teguh Ariyanto, *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> (Diakses pada 21 April 2024, Pukul 11.07 WIB).

Maksum Rangkuti, *Perlindungan Hukum Indonesia*, <https://fahum.umsu.ac.id/perlindungan-hukum-indonesia-pengertian-aspek-unsur-dan-contoh/> (Diakses pada 21 April 2024, Pukul 15.50 WIB).

## LAMPIRAN



FAKULTAS  
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
J. Kalirejo 14.3 Yogyakarta 55189  
T. (0271) 7070222  
E. [fh@uii.ac.id](mailto:fh@uii.ac.id)  
W. [www.uii.ac.id](http://www.uii.ac.id)

### SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 138/Perpus-S1/20/H/V/2024

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**  
NIK : **001002450**  
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **GRESTIA MAULIAZIZAH**  
No Mahasiswa : **20410299**  
Fakultas/Prodi : **Hukum**  
Judul karya ilmiah : **PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG  
LELANG PARATE EXECUTIE OBJEK HAK  
TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara  
No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl).**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20%**.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 22 Mei 2024 M  
14 Dzulqoidah 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md

PERLINDUNGAN HUKUM  
PEMENANG LELANG PARATE  
EXECUTIE OBJEK HAK  
TANGGUNGAN (Studi Kasus  
Perkara No.19/Bth.G/2020/PN.  
Mjl)

*by* 20410299 GRESTIA MAULIAZIZAH

---

**Submission date:** 22-May-2024 02:40PM (UTC+0700)  
**Submission ID:** 2385484426  
**File name:** 20410299\_-\_Grestia\_Mauliazizah.docx (721.14K)  
**Word count:** 20262  
**Character count:** 134187

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG *PARATE EXECUTIE*  
ORJEK HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Kasus Perkara No.19/0th.G/2020/PN. MJI)**

**SKRIPSI**



Oleh:

**GRESTIA MAULIAZIZAH**

No. Mahasiswa: 20410299

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2024**

PERLINDUNGAN HUKUM PEMENANG LELANG PARATE  
EXECUTIE OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara  
No.19/Bth.G/2020/PN. Mjl)

ORIGINALITY REPORT

**20%**  
SIMILARITY INDEX

**0%**  
INTERNET SOURCES

**20%**  
PUBLICATIONS

**0%**  
STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

- 1** Hadi, Abdul. "Rekonstruksi Regulasi Pengalihan Piutang (Cessie) Melalui Prosedur Lelang Yang Berbasis Nilai Keadilan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024  
Publication **3%**
- 2** Harliyanto, Rois. "Rekonstruksi Perjanjian Asuransi Kebakaran Dengan Menggunakan Polis Standar Asuransi Kebakaran Indonesia (Psaki) atas Obyek Bangunan Yang Dilekatkan Hak Tanggungan Berbasis Keadilan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023  
Publication **3%**
- 3** Begiyama Fahmi Zaki. "KEPASTIAN HUKUM DALAM PELELANGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SECARA ONLINE", FIAT JUSTISIA, 2017  
Publication **2%**

- |   |  |    |
|---|--|----|
| 4 | Henry Donald Lbn. Toruan. "IMPLIKASI HUKUM PEMBERIAN KREDIT BANK MENJADI TINDAK PIDANA KORUPSI (Legal Implications of Bank Loans Turn into Corruption)", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2016<br><small>Publication</small> | 2% |
| 5 | Indra Lestari, Rosmidah Rosmidah. "Mekanisme Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", Recital Review, 2023<br><small>Publication</small> | 1% |
| 6 | Jamilus Jamilus. "Persoalan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Dan Hak Tanggungan", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2017<br><small>Publication</small>   | 1% |
| 7 | Yunantyo Adi Setyawan. "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG MANAKALA PERMOHONAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK LELANG DIGUGAT DEBITUR", Jurnal JURISTIC, 2022<br><small>Publication</small>                                  | 1% |
| 8 | Masitoh Miftahul Jannah, Siti Malikhatun Badriyah. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan", AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 2023                 | 1% |



- 
- 9** Poppy Poppy Pujiono, Yuhelson, Jelly Nasserri. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PENGGUNAAN LAYANAN SISTEM HAK TANGGUNGAN SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 2019 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK", DE'RECHTSSTAAT, 2023  
Publication 1%
- 
- 10** Radisty Wensy Marwa, Heru Susetyo. "Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Dijaminkan Kepada Pihak Ketiga Tanpa Persetujuan Kreditur", AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 2023  
Publication 1%
- 
- 11** Supriadi Jufri, Anwar Borahima, Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang", Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, 2020  
Publication 1%
- 
- 12** Lutfi Walidani, Habib Adjie. "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 12/2019/Pdt/MS/2019)", AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 2020  
Publication 1%

2859K/PDT/2011)", Hukum dan Masyarakat  
Madani, 2018

Publication

---

**13** Abdul Atsar. "KEDUDUKAN JAMINAN FIDUSIA  
DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN  
KONSUMEN DITINJAU DARI HUKUM  
EKONOMI ISLAM DAN HUKUM POSITIF DI  
INDONESIA", Bilancia: Jurnal Studi Ilmu  
Syariah dan Hukum, 2022

Publication

---

**14** Ade Muhammad Syamkirana Putra, Tri Lisiani  
Prihatinah. "Perlindungan Hukum Bagi  
Konsumen Sebagai Pemenang Lelang  
Eksekusi Hak Tanggungan atas Penguasaan  
Obyek Lelang", Kosmik Hukum, 2022

Publication

---

**15** Ade Nona Halawa. "Perlindungan Hukum  
Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan  
Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat  
Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah  
Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019)", Recital  
Review, 2022

Publication

---

Exclude quotes  On

Exclude matches  < 1%

Exclude bibliography  On