

**PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI
PARATE EKSEKUSI DI WILAYAH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**

KOTA SEMARANG

(Studi Kasus Risalah Lelang Nomor: 1287/37/2020)

TUGAS AKHIR



Oleh:

NUR SYIFA PUTRI AMELIA

Nomor Mahasiswa: 18410354

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

**PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE
EKSEKUSI DI WILAYAH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL)
KOTA SEMARANG
(Studi Kasus Risalah Lelang Nomor: 1287/37/2020)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh:

NUR SYIFA PUTRI AMEILIA

No. Mahasiswa: 18410354

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2023**

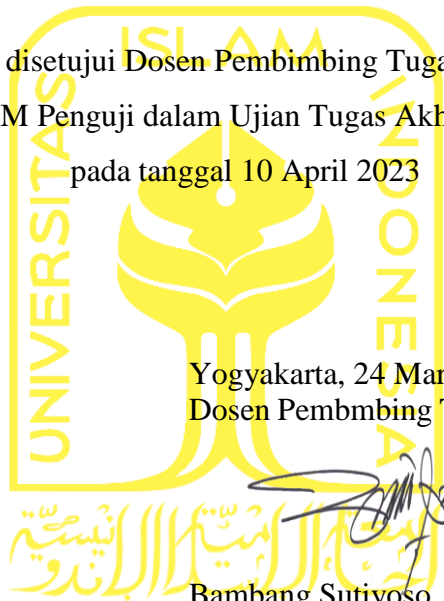
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN



**PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE
EKSEKUSI DI WILAYAH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG (STUDI KASUS RISALAH
LELANG NOMOR 1287/37/2020)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal 10 April 2023

Yogyakarta, 24 Maret 2023
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,



Bambang Sutiyoso, Dr., S.H., M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR



PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE EKSEKUSI DI WILAYAH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG (STUDI KASUS RISALAH LELANG NOMOR 1287/37/2020)

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

Yogyakarta, 10 April 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Bambang Sutiyoso, Dr., S.H., M.Hum
2. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H.
3. Anggota : Rizky Ramadhan Baried, S.H., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Kiswandi, 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 : Nur Syifa Putri Ameilia

Nomor Induk Mahasiswa : 18410354

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul: **PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE EKSEKUSI DI WILAYAH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG (Studi Kasus Risalah Lelang Nomor: 1287/37/2020).**

Karya tulis ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, saya dengan ini menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh akan kaidah, etika dan norma-norma penulisan karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan dan pedoman yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil dari karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai “penjiplakan karya ilmiah (plagiarisme)”
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan Lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, saya sanggup menerima sanksi baik berupa administratif, akademik maupun sanksi pidana jika saya benar terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi yang sehat jasmani maupun rohani, dengan secara sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 24 Maret 2023

Yang membuat pernyataan,



(Nur Syifa Putri Ameilia)

NIM: 18410354

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Nur Syifa Putri Ameilia
2. Tempat Lahir : Jakarta
3. Tanggal Lahir : 12 Mei 2000
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : O
6. Alamat : Perum. Pondok Ngaliyan Asri, Kavling 50, RT 01/RW 014, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Semarang, Jawa Tengah.
7. Agama : Islam
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : Syamsudin, S.H
Pekerjaan : Pensiunan PNS
 - b. Nama Ibu : Anis Azizah
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan:
 - a. TK : TK Al-Hidayah IX
 - b. SD : SD Negeri 03 Pontianak Selatan
 - c. SMP : SMP Negeri 2 Kupang
 - d. SMA : SMA Negeri 3 Denpasar
10. Organisasi:
 - a. Paduan Suara SMP Negeri 2 Kupang
 - b. Organisasi Siswa Intra Sekolah SMA Negeri 3 Kupang
 - c. Pramuka SMA Negeri 3 Denpasar
 - d. KPS FH UII
11. Hobi : Menyanyi

Yogyakarta, 24 Maret 2023

Penulis,

ameilia

Nur Syifa Putri Ameilia
NIM: 18410354

HALAMAN MOTTO

“Barang siapa keluar untuk mencari sebuah ilmu, maka ia akan berada di jalan
Allah hingga ia kembali.”

– HR Tirmidzi –

“DO SOMETHING TODAY THAT YOUR FUTURE SELF
WILL THANK YOU FOR”



HALAMAN PERSEMBAHAN

1. Allah SWT, yang selalu memberikan kemudahan dan kelancaran bagi Penulis dalam menyusun skripsi ini;
2. Kedua orang tua Penulis, yaitu Ayahanda Syamsudin dan Ibunda Anis Azizah, yang senantiasa membimbing Penulis dari lahir sampai dewasa dan memberikan dukungan baik moril maupun materiil hingga detik ini;
3. Adik Penulis, Raisya Nur Khayla, yang turut serta memberikan semangat dan doa teriring dengan penyusunan skripsi ini;
4. Keluarga besar Penulis, yang selalu memberikan dukungan, nasihat, serta motivasi yang begitu besar kepada Penulis selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia hingga sampai pada tahap akhir penyusunan skripsi ini;
5. Sahabat Penulis, yang selalu memberikan semangat dan mencurahkan tenaga serta pikiran sehingga dapat membantu Penulis menyelesaikan penulisan Skripsi ini;
6. Almamater Penulis yaitu Universitas Islam Indonesia.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga skripsi dengan judul PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE EKSEKUSI DI WILAYAH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG (Studi Kasus Risalah Lelang Nomor: 1287/37/2020) dapat Penulis selesaikan. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan demi memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena masih memiliki banyak sekali kekurangan karena pengalaman yang Penulis miliki masih sangat terbatas. Oleh sebab itu, Penulis berharap kepada para pembaca untuk dapat memberikan masukan-masukan yang bersifat membangun agar skripsi ini dapat menjadi lebih baik.

Berkaitan dengan telah selesainya penulisan skripsi ini, maka Penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sangat mendalam kepada:

1. Allah SWT, yang selalu memberikan kemudahan dan kelancaran bagi Penulis dalam menyusun skripsi ini dari awal hingga akhir pengumpulan;
2. Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;
3. Bapak Bambang Sutiyoso., S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar memberikan bimbingan, petunjuk dan arahan secara jelas dalam menunjang penyusunan Skripsi ini hingga dapat selesai dengan baik;
4. Bapak Ricky Rustam, S.H., M.H dan Bapak Rizky Ramadhan Baried, S.H., M.H selaku Reviewer/Dosen Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang telah memberikan masukan dan kritik yang membangun sehingga Penulis dapat memahami letak kesalahan Penulis dalam penyusunan skripsi ini;
5. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang telah memberikan izin bagi Penulis untuk melakukan kegiatan wawancara untuk menunjang penelitian dalam penyusunan Skripsi ini;

6. Bapak Dani Kuryanto, Bapak Agus Kurniawan dan Bapak Arifianto selaku Pejabat Lelang sekaligus Subjek Penelitian dalam skripsi ini, yang telah meluangkan waktu untuk membantu memberikan informasi yang relevan dengan Skripsi ini;
7. Kedua orang tua Penulis, yakni Ayahanda Syamsudin, S.H dan Ibunda Anis Azizah, yang senantiasa membimbing Penulis dari lahir sampai dewasa dan memberikan dukungan baik moril maupun materiil;
8. Adik Penulis, Raisya Nur Khayla, yang turut serta memberikan semangat dan doa teriring dengan penyusunan skripsi ini
9. Keluarga Besar Penulis; Mas Wiwit, Mas Sendi, Mas Dimas, Bude Fat, Pakde Yanto serta yang lain yang tidak bisa Penulis sebutkan disini, yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada Penulis;
10. Sahabat Penulis; Andhira Alya Wardhani, Nur'aliyah, dan Khansa Salsabila yang selalu memberikan semangat dan mencurahkan tenaga serta pikiran sehingga dapat membantu Penulis menyelesaikan penulisan Skripsi ini
11. Teman-teman semester 1 kelas D (D'Law Faculty), yang telah bahu membahu memberikan semangat dan motivasi untuk mengerjakan skripsi;
12. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;

Harapan Penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada para pembaca dan membantu untuk dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta informasi. Semoga tidak ada pihak yang merasa dirugikan terkait dengan adanya penulisan skripsi ini.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 24 Maret 2023

Penulis

ameilia

Nur Syifa Putri Amelia
NIM: 18410354

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	Error! Bookmark not de
HALAMAN JUDUL	5
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN	6
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR	Error! Bookmark not de
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	viii
CURRICULUM VITAE	ix
HALAMAN MOTTO	x
HALAMAN PERSEMBAHAN	xi
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiv
ABSTRAK	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Orisinalitas Penelitian	14
E. Tinjauan Pustaka	18
F. Definisi Operasional	28
G. Metode Penelitian	34
H. Kerangka Skripsi	38
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN, HAK TANGGUNGAN, EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN, LELANG, PARATE EKSEKUSI DAN MUZAYYADAH.	40
A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	40
1. Pengertian Jaminan	40
2. Pengertian Hukum Jaminan	41
3. Dasar Hukum Tentang Jaminan	45
4. Lembaga Jaminan	46
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	50

1. Pengertian Hak Tanggungan	50
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan	57
3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan	58
4. Pemberian Hak Tanggungan	59
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	60
6. Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan	62
7. Pembebanan Hak Tanggungan	63
8. Hapusnya Hak Tanggungan	65
C. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan	66
1. Pengertian Eksekusi	66
2. Dasar Hukum Eksekusi	68
D. Tinjauan Umum Tentang Lelang	68
1. Pengertian Lelang	68
2. Dasar Hukum Lelang	71
3. Jenis Lelang	72
4. Prosedur Pelaksanaan Lelang berbasis Aplikasi	73
E. Tinjauan Umum Tentang Parate Eksekusi	76
1. Pengertian Parate Eksekusi	76
2. Dasar Hukum Parate Eksekusi	78
3. Unsur Parate Eksekusi	78
F. Tinjauan Umum Tentang Lelang (Muzzayadah) dalam Perspektif Hukum Islam	79
BAB III PELAKSANAAN LELANG PARATE EKSEKUSI DAN AKIBAT HUKUM GUGATAN PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) ATAS PELAKSANAAN LELANG	83
A. Pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan Melalui Mekanisme Parate Eksekusi Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 di Wilayah KPKNL Semarang.	83
1. Tahap Pra-Lelang	83

2. Tahap Pelaksanaan Lelang	85
3. Tahap Pasca-Lelang	86
B. Akibat Hukum Adanya Gugatan Perlawanan dari Pihak Ketiga (Derden Verzet) yang Merasa Berkepentingan Terhadap Objek Lelang yang Tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 di Wilayah KPKNL Semarang.	87
BAB IV PENUTUP	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA.....	96
LAMPIRAN.....	100



ABSTRAK

Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi merupakan mekanisme pelelangan yang dinilai paling cepat, aman, mudah dan biaya yang murah. Akan tetapi lelang dengan menggunakan mekanisme ini juga dinilai memiliki potensi risiko akan gugatan yang cukup tinggi. Hal tersebut timbul baik sebelum maupun setelah lelang dilaksanakan. Namun perlu digarisbawahi bahwa tidak semua gugatan yang diajukan dapat serta merta membatalkan lelang. Seperti halnya pada lelang dengan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 yang mana terdapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang merasa berkepentingan terhadap objek yang dilelang dan pihak ketiga tersebut kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri karena merasa tidak terima apabila lelang dilakukan dengan harga yang jauh dibawah harga pasar serta pihak ketiga merasa tidak dilibatkan saat penandatanganan kredit dan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek lelang tersebut terjadi. Pihak ketiga menuntut KPKNL Semarang untuk dapat membatalkan pelaksanaan lelang. Namun ternyata diketahui bahwa gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan salah satu hal yang dapat membatalkan lelang dengan syarat gugatan tersebut diajukan sebelum pelaksanaan lelang dimulai, bukan pada saat lelang telah selesai dilaksanakan serta itupun harus menggunakan Putusan Lembaga Peradilan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/27/2020 dan akibat hukum yang ditimbulkan setelah adanya gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan mengolah data secara primer yaitu melakukan penelitian lapangan berupa wawancara yang menempatkan batasan pada kasus Parate Eksekusi di KPKNL Semarang. Hasil Penelitian menunjukkan lelang Parate Eksekusi berdasar Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 berjalan sah dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak serta berjalan sesuai dengan tata cara pelelangan, pemenang lelang pun sudah ditemukan dan diambil berdasarkan mereka yang melakukan penawaran harga tertinggi terhadap objek lelang tersebut. Hanya saja setelah pelaksanaan lelang selesai timbul perlawanan dari pihak ketiga yang merasa berkepentingan dan ingin mengambil alih objek lelang tersebut. Karena substansi gugatan yang diajukan mengandung kecacatan hukum, maka mengakibatkan beberapa akibat hukum bagi pihak ketiga yang antara lain pihak ketiga tidak dapat mengambil alih objek lelang tersebut dan lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Lelang, Parate Eksekusi.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kredit merupakan hal yang telah lama dikenal oleh masyarakat Indonesia baik dalam bentuk uang, tagihan maupun hal yang dapat dipersamakan dengan itu. Kata kredit berasal dari Bahasa Romawi yaitu credere yang artinya “percaya” atau dalam Bahasa Inggris yaitu believe yang mempunyai arti sama yaitu percaya. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 12/PMK. 06/2005 tentang Pendanaan Kredit Usaha Mikro dan Kecil khususnya dalam Pasal 1 angka (4) menegaskan Lembaga Keuangan yang melaksanakan peyaluran kredit sebagaimana tercantum dalam Pasal 58 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang mana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998,¹ yaitu dapat berupa Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat (BPR), Pegadaian dan Koperasi Simpan Pinjam (KSP). Lain halnya dengan dunia perbankan yang mengenal pihak-pihak yang berhubungan dengan transaksi kredit yang dapat berupa perorangan dan badan-badan usaha seperti Koperasi, Perseroan Terbatas (PT), Perusahaan Jawatan, Perusahaan Umum, CV dan Firma.

Lembaga penyalur kredit saat menjalankan tugas pokoknya haruslah mengutamakan kepentingan dari masyarakat, yaitu menghimpun dan menyalurkan kredit. Sebaliknya, masyarakat juga memerlukan bantuan kredit serta jasa-jasa dari lembaga penyalur kredit tersebut untuk dapat membantu

¹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perbankan

memperlancar tujuan usaha yang dibangun.² Setiap pemberian kredit yang telah disetujui dan disepakati baik antara debitor selaku penerima kredit dan kreditor selaku pemberi pinjaman kredit wajib dituangkan kedalam suatu perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis. Perjanjian kredit ini dibuat sekurang-kurangnya harus jelas, tidak kabur dan secara tegas memuat hal-hal seperti jumlah besaran kredit, jangka waktu pembayaran pelunasan kredit, tata cara pengembalian pelunasan kredit, persyaratan mengenai bunga dan persyaratan lain yang lazim dilakukan saat perjanjian kredit dilakukan.

Perjanjian kredit dibuat dengan tujuan untuk memberikan suatu kepastian hukum atas pengembalian suatu pinjaman kredit. Namun dalam praktiknya masih sering dijumpai sejumlah masalah yang salah satunya yaitu debitor melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi pembayaran pelunasan kreditnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya. Untuk menyiasati agar kreditor tidak mengalami kerugian akibat tidak dilunasinya pembayaran oleh debitor, maka harus ada pengikatan hak jaminan yang dituangkan dalam klausul perjanjian sehingga apabila terjadi wanprestasi maka sesuai dengan perjanjian kredit yang telah dibuat dan disepakati oleh keduanya, kreditor dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan kredit kepunyaan debitor.

Hukum perdata mengatur dua sifat dari jaminan, yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang merupakan hak mutlak atau absolut atas suatu benda tertentu yang

² Muchdrasah Sinangunan, “*Dasar-Dasar Manajemen Kredit*”, (Jakarta: Bank Aksara, 1984), hlm. 35

menjadi objek jaminan atas suatu pelunasan kredit yang dikemudian hari dapat di uangkan guna memenuhi pelunasan pembayaran kredit apabila debitor selaku peminjam kredit melakukan wanprestasi. Jaminan kebendaan memiliki ciri-ciri seperti mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari tangan debitor, dapat diperalihkan, dapat dipertahankan kepada siapapun, serta bergerak mengikuti bendanya (*droit de suite*).³ Jaminan kebendaan dalam hal ini juga mempunyai lembaga yang diantaranya adalah Lembaga Gadai, Fidusia, serta Hak Tanggungan. Mengenai jaminan perorangan, Menurut **Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan** dalam bukunya yang berjudul *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (hal. 81), jaminan perorangan disebut juga dengan *borgtocht* atau penanggungan. Sesuai dengan Pasal 1820 KUHPerdara, arti kata *borgtocht* adalah penanggungan yang mana merupakan persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditor mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan dari debitor bilamana debitor tidak mampu untuk memenuhinya (wanprestasi). Namun, jaminan perorangan hanya merupakan persetujuan dimana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitor bila debitor itu melakukan wanprestasi yang mana tidak ada benda milik penjamin yang dijamin sehingga dalam hal ini kreditor berperan sebagai kreditor konkuren yang hanya dapat meminta pelunasan kredit dari penjamin jika debitor wanprestasi namun tidak dapat mengeksekusi harta benda karena tidak ada yang dijamin. Berbeda halnya dengan Pihak Ketiga Pemberi Hak

³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, "*Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*", (Yogyakarta: Liberty Offset, 2003), hlm 47

Tanggungan yang mana dalam praktiknya merupakan pihak yang menjamin utang/kredit kepunyaan debitor dengan persil miliknya sehingga jika debitor melakukan wanprestasi, objek jaminan bisa dilakukan eksekusi oleh kreditor. Objek yang biasanya dijaminan oleh Pihak Ketiga ini merupakan Hak Atas Tanah, yang mana dalam pemberiannya harus menyertakan pemiliknya atau kuasanya dalam penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) yang sekaligus menegaskan bahwa benda tersebut ikut diikatkan dalam pembebanan Hak Tanggungan. Pihak ketiga dalam hal ini wajib hadir sendiri di Kantor Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) yang berwenang pada saat pembuatan APHT. Kedudukan Pihak Ketiga dalam hal ini berarti sebagai Pemberi Hak Tanggungan yang telah memberikan kuasanya dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) sehingga apabila di kemudian hari Pihak Ketiga tersebut meninggal dunia, SKMHT atas objek jaminan kredit tersebut tetap berlaku kecuali karena telah dilaksanakan dan telah habis masa berlakunya.

Pengikatan objek jaminan kredit dengan hak jaminan dapat memberikan kepastian hukum kepada kreditor sekaligus kepada pemilik objek jaminan kredit tersebut. Biasanya, bank maupun lembaga penyalur kredit lainnya lebih tertarik menjadikan tanah sebagai objek jaminan pelunasan kredit karena lebih mengamankan dana yang disalurkan oleh kreditor dan debitor, juga karena tanah dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi.⁴

⁴ Agus Yuda Hernoko, "*Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Nasional*", Surabaya, Pascasarjana Universitas Airlangga, Tesis.

Hal itupun senada dengan Koperasi yang selalu dipercaya untuk dapat meminjamkan uang kepada Nasabahnya karena dinilai memiliki kemampuan untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang telah ditentukan. Koperasi yang memperbolehkan Nasabahnya memperoleh pinjaman dengan mudah serta bunga yang dapat dikatakan ringan adalah Koperasi Simpan Pinjam (selanjutnya disingkat KSP). Setara dengan bank, koperasi memberikan opsi jaminan peminjaman kredit yang dapat berupa rumah, tanah, apartemen, maupun ruko dengan kelengkapan bukti Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disingkat SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disingkat SHGB) serta kendaraan baik roda dua maupun roda empat dengan kelengkapan Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor (selanjutnya disingkat BPKB) dan syarat lainnya yang lengkap dan sah secara prosedural. Pemberian jaminan tersebut nantinya akan menjamin bahwa kredit tetap akan kembali walaupun Nasabah melakukan wanprestasi. Hal tersebut dilakukan dengan cara mengeksekusi benda-benda yang menjadi objek jaminan kredit bank/koperasi tersebut.⁵

Hak Tanggungan lahir dan mengikat para pihak sejak dilakukannya pendaftaran di Kantor Pertanahan. Ada dua tahap yang menjadi penentu akan keberadaan Hak Tanggungan, dimana tahap pertama yaitu pemberian Hak Tanggungan ditandai dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) oleh PPAT dengan didahului oleh adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang (perjanjian kredit). Sedangkan

⁵ Rachmadi Usman, "*Hukum Jaminan Keperdataan*", (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2008), hlm. X

tahap kedua merupakan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan lahirnya Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT).

Irah-irah yang terdapat dalam SHT menurut Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi: “Sertifikat Hak Tanggungan Sebagaimana Dimaksud Dalam Ayat (1) Memuat Irah-Irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Irah-irah yang terdapat dalam SHT tersebut nantinya dimaksudkan untuk menegaskan tentang adanya kekuatan eksekutorial yang jika debitur melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum akan dapat segera di eksekusi seperti halnya suatu Putusan Pengadilan yang telah incracht atau berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara serta menggunakan lembaga Parate Eksekusi sebagai mekanisme eksekusi sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁶

Hak Tanggungan sesuai dengan yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 jo Pasal 57 UUPA serta diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang bilamana dilimpahkan beban atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai akan memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu dalam hal si berutang memiliki kelalaian dalam memenuhi prestasinya seperti wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum. Hak Tanggungan atas tanah ini harus terbebas dari yang namanya sengketa agar tidak menimbulkan

⁶ M. Bahsan, "*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*", (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.2

kerugian bagi para pihak di kemudian hari.

Tanah dalam hal ini merupakan benda berwujud yang tidak bergerak. Jika dilihat dari aspek yuridis, terdapat banyak keterkaitan antara tanah dengan hak-hak lain diantaranya seperti hak waris, jual-beli, serta hibah dan beberapa kemungkinan lain yang masih berkaitan dengan hak-hak milik orang lain sehingga akan menjadi sangat berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Pembebanan atas tanah dengan menggunakan Hak Tanggungan hakekatnya memerlukan kepastian hukum yang jelas mengenai kedudukan hak atas tanah tersebut, khususnya terkait dengan kepemilikan hak seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha serta Hak Pakai. Kepastian hukum atas hak tanah tersebut sangat penting karena nantinya akan memudahkan proses eksekusi karena mengandung asas mudah dan pasti dalam pelaksanaannya.

Hak Tanggungan mengamanatkan agar nantinya apabila terjadi permasalahan terkait wanprestasi dengan objek yang dijaminan berupa tanah yang dibebani Hak Tanggungan maka penyelesaian dilakukan dengan menggunakan pelelangan umum khususnya menggunakan mekanisme Parate Eksekusi, yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) yang berbunyi sebagai berikut.⁷

“Apabila nantinya Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal ini kreditor mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta dapat mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan melalui kegiatan lelang tersebut”

⁷ Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Pasal 6 tentang *Hak Tanggungan*

Adanya jaminan Hak Tanggungan tersebut menegaskan bahwa apabila dikemudian hari debitur selaku penerima kredit melakukan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum, kreditor akan mendapatkan penggantian dari penjualan atas barang jaminan tersebut. Penjualan tersebut bisa dilakukan dengan cara mengikuti pelelangan umum di tempat yang berwenang mengadakan pelaksanaan lelang yaitu di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) wilayah setempat. Menurut UUHT, pelaksanaan lelang dibagi menjadi dua cara, yaitu melalui penjualan Non-eksekusi dan Eksekusi. Penjualan secara non-eksekusi adalah penjualan barang yang dibebani oleh Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dengan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT⁸ yaitu apabila debitur melakukan wanprestasi. Selain penggunaan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT tersebut, pemegang Hak Tanggungan yaitu si kreditor dapat menggunakan Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat (1) huruf a.⁹

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh KPKNL berdasarkan tata cara yang telah diatur guna menjamin hak-hak kreditor maupun debitur. Guna mencegah dilanggarnya hak tersebut, eksekusi lelang yang dilaksanakan nantinya haruslah mengikuti prosedur yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan

⁸ *Undang-undang tentang Hak Tanggungan, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Pasal 20 ayat (1) menjelaskan: "Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) yaitu objek hak tanggungan dijual melalui Pelelangan Umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lainnya"*

⁹ *Undang-undang tentang Hak Tanggungan, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Pasal 20 ayat (1) huruf a menjelaskan: "Hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT"*

Nomor 213/PMK.06/2020 yang mengatur secara tegas mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pelaksanaan lelang melalui mekanisme parate eksekusi khususnya mengenai eksekusi objek Hak Tanggungan pun masih sering menemui sejumlah hambatan. Hambatan tersebut timbul seiring berjalannya proses pelelangan sehingga pelaksanaannya menjadi terkendala. Melihat dari hambatan yang biasa terjadi saat pelaksanaan lelang, perlu diketahui bahwa tidak semua hambatan tersebut bisa membatalkan pelaksanaan lelang sebab hanya gugatan yang diajukan pihak ketiga dan berkaitan dengan objek jaminan saja yang dapat menunda pelaksanaan lelang. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan dari penjual ataupun pemohon lelang, berdasarkan penetapan serta putusan dari Lembaga Peradilan yang disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Sementara untuk pembatalan lelang setelah pelaksanaan lelang selesai, hanya dapat dilakukan jika terdapat keadaan memaksa (*force majeure*) dan adanya gangguan teknis saat pelaksanaan lelang.

Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) Semarang yang mana menjadi titik fokus dalam melakukan penelitian skripsi ini, objek-objek lelang seperti barang yang bergerak dan barang yang tidak bergerak mulai laku di pasaran dan banyak menarik minat lelang masyarakat di kota Semarang. Namun dalam pelaksanaannya, KPKNL Semarang acapkali mendapat gugatan dari pihak lawan yang biasanya dalam hal ini merupakan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Selain itu, KPKNL

Semarang juga sering menjadi Turut Tergugat dan ikut terseret dalam kasus hukum seperti halnya pada kasus yang akan diangkat dalam skripsi ini.

Kasus ini dimulai saat pelaksanaan lelang dengan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 yang dilakukan oleh KPKNL Semarang selaku Penyelenggara Lelang telah selesai dilaksanakan. Terdapat perlawanan pihak ketiga (derden verzet) yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang berupa tanah dengan SHM Nomor 393, luas tanah 219 m² yang berlokasi di Desa Girirejo, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah. Awal mula objek berupa tanah itu dijamin karena adanya pengajuan kredit atas nama Nyonya Siti (nama samaran) tertanggal 21 Maret 2017 kepada KSP TRIO ARTHA Magelang. Pada saat pengajuan kredit, dalam formulir Nyonya Siti (nama samaran) mencantumkan jaminan berupa Hak Tanggungan atas sebidang tanah yang berstatus hak milik kedua orangtuanya yaitu Nyonya Prihatin (nama samaran) dan Tuan Rohidin (nama samaran) yang dalam hal ini bertindak selaku Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit tersebut. Setelah pihak KSP TRIO ARTHA Magelang secara prosedural telah berhasil menganalisa Nyonya Siti (nama samaran) baik dari segala aspek, pihak KSP TRIO ARTHA Magelang pun memutuskan untuk menerima permohonan kredit tersebut. Pengajuan kredit oleh Nyonya Siti (nama samaran) disetujui dan terjadi kesepakatan antara Nyonya Siti (nama samaran) sebagai debitor dengan pihak KSP TRIO ARTHA Magelang sebagai kreditor. Setelah itu dibuatlah perjanjian serta Syarat dan Ketentuan Umum (selanjutnya disingkat SKU) yang ditandatangani oleh KSP TRIO ARTHA Magelang selaku

kreditor, Nyonya Siti (nama samaran) selaku debitor dan kedua orangtua debitor yaitu Nyonya Prihatin (nama samaran) dan Tuan Rohidin (nama samaran) selaku Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan. Perjanjian pemberian fasilitas perbankan oleh KSP TRIO ARTHA Magelang kepada Nyonya Siti (nama samaran) berlangsung selama 12 bulan terhitung sejak ditandatanganinya surat perjanjian kredit tersebut. Setelah lewat 12 bulan, Nyonya Siti (nama samaran) selaku debitor masih melakukan kewajibannya dalam melunasi pembayaran kredit dengan pihak KSP TRIO ARTHA Magelang. Namun pada bulan September 2018, Nyonya Siti (nama samaran) menyatakan tidak berhasil melakukan kewajibannya dalam melunasi kredit dengan sisa nominal pembayaran sebesar Rp.60.000.000,00,- (enam puluh juta rupiah). Maka dari itu, pihak KSP TRIO ARTHA Magelang beritikad baik untuk menghubungi Nyonya Siti (nama samaran) dan mencoba mengirimkan Surat Peringatan sebanyak tiga kali namun tidak ditanggapi. Oleh karena itu, pihak KSP TRIO ARTHA Magelang selaku kreditor menyatakan bahwa Nyonya Siti (nama samaran) dinyatakan telah melakukan tindakan wanprestasi dengan alasan kredit macet.

Setelah menetapkan Nyonya Siti (nama samaran) selaku debitor telah melakukan wanprestasi, maka sesuai dengan apa yang tertuang dalam perjanjian kredit dimana jika debitor melakukan tindakan wanprestasi maka Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewajiban untuk melunasi kredit kepunyaan debitor dengan persil miliknya, sehingga dalam hal ini pihak KSP TRIO ARTHA Magelang melakukan eksekusi terhadap objek yang

dijaminkan yakni berupa Tanah SHM Nomor 393 dengan luas 219 m² yang berlokasi di Desa Girirejo, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah sebagai pemenuhan pelunasan atas utang debitor. Pihak KSP TRIO ARTHA Magelang melaksanakan eksekusi lelang melalui Parate Eksekusi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai kantor wilayah yang berwenang untuk melelang objek jaminan tersebut.

Mengetahui hal tersebut, pihak ketiga yang melakukan perlawanan tadi merasa tidak terima objek tersebut dilelang. Mereka menilai lelang dilakukan dengan harga yang sangat jauh dibawah harga pasar, sehingga pihak ketiga meminta untuk mengambil alih kembali objek lelang tersebut dan meminta pembatalan akan lelang ke KPKNL Semarang. Namun sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya disingkat KMK Nomor 304/KMK.01/2002 menyatakan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dilakukan pembatalan" Sehingga merujuk pada ketentuan tersebut, KPKNL Semarang sebagai pihak Penyelenggara Lelang menyatakan bahwa lelang dengan Risalah

Lelang Nomor 1287/37/2020 berjalan tanpa menyimpangi Perbuatan Melawan Hukum dan tidak dapat dilakukan pembatalan. Selain itu juga lelang telah selesai dilaksanakan dan telah mendapatkan pemenang lelang yaitu Tuan chodir (nama samaran) yang melakukan penawaran tertinggi pada saat terjadi tawar menawar harga dan sudah melakukan pelunasan terhadap objek lelang tersebut dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran dan telah keluarnya

Risalah Lelang sebagai Berita Acara Lelang, sehingga objek lelang tersebut sudah sah beralih menjadi milik Tuan Chodir (nama samaran) sehingga pihak ketiga pun tidak dapat serta merta mengambil alih kembali objek lelang tersebut.

Melihat hal tersebut, pihak ketiga yang masih tidak terima dengan pernyataan tersebut akhirnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mungkid dengan isi gugatan yang menyatakan bahwa pihak ketiga merasa tidak dilibatkan saat penandatanganan perjanjian kredit dan pembebanan Hak tanggungan terhadap objek tanah tersebut, pihak ketiga merasa harga objek lelang tersebut dilelang dengan harga yang sangat jauh dibawah harga pasar dimana harga asli tanah tersebut sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) namun saat dilelang harga tanah turun drastis menjadi sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), serta pihak ketiga tidak terima apabila tanah tersebut dilakukan pelelangan

Sehingga melihat hal tersebut, dalam skripsi ini, penulis ingin membahas lebih dalam mengenai “Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Melalui Mekanisme Parate Eksekusi dalam Hal Adanya Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (derden verzet) yang Diajukan Setelah Lelang Terlaksana Sesuai dengan yang Tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 di wilayah KPKNL Semarang.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis mengidentifikasi beberapa permasalahan yang akan dibahas dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan melalui mekanisme parate eksekusi berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 di wilayah KPKNL Semarang?
2. Bagaimanakah akibat hukum adanya gugatan dari pihak ketiga yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang yang tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 di wilayah KPKNL Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah penulis buat, maka penelitian ini memiliki tujuan untuk:

1. Untuk menganalisis pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan melalui mekanisme parate eksekusi berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 di wilayah KPKNL Semarang.
2. Untuk mengkaji akibat hukum dari adanya gugatan pihak ketiga yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang dalam Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 di wilayah KPKNL Semarang.

D. Orisinalitas Penelitian

Menerangkan bahwa rencana penelitian adalah benar-benar orisinal

dalam arti belum pernah ada yang meneliti atau mungkin terdapat perbedaan yang jelas pada pokok permasalahan, apabila objek yang diteliti sudah pernah diteliti sebelumnya.

1. Skripsi dengan judul “Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta menggunakan Risalah Lelang Nomor 30/2012” oleh Wahyu Irfan Safei.¹⁰ Skripsi ini berfokus pada Pelaksanaan Parate Eksekusi yang terdapat di KPKNL Yogyakarta dimana dalam skripsi ini membahas mengenai pelaksanaan Parate Eksekusi di wilayah KPKNL Yogyakarta. Lalu skripsi ini juga membahas hambatan apa saja yang terjadi saat melakukan kegiatan pelelangan tersebut serta bagaimana pelaksanaan parate eksekusi tersebut jika dikaitkan dengan adanya pihak ketiga. Perbedaan dengan skripsi yang akan penulis susun adalah kalau skripsi saudara Wahyu hanya membahas pelaksanaan lelang parate eksekusi di wilayah KPKNL Yogyakarta serta membahas hambatannya menggunakan Risalah Lelang No. 30/2012 dengan berfokus pada penyelesaiannya yang menggunakan dua cara yaitu melalui Jalur Non-Litigasi yaitu dengan cara perundingan kembali antara kreditor dan debitor dan juga melalui Jalur Litigasi yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dimana permasalahan tersebut nantinya akan diselesaikan dengan menempuh jalur persidangan. Sementara yang penulis susun akan berfokus kepada pelaksanaan eksekusi lelang objek hak

¹⁰ Wahyu Irfan Safei, dengan judul “Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta dengan menggunakan Risalah Lelang Nomor 30/2012”

tanggungannya melalui parate eksekusi di wilayah KPKNL Semarang serta hambatan mengenai adanya perlawanan pihak ketiga yang keberatan akan adanya sita eksekusi berdasarkan Risalah Lelang No. 1287/37/2020;

2. Skripsi dengan judul "Eksekusi dan Jaminan Studi Pelaksanaan Sita Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet di KPKNL Surakarta" oleh Nur Saleh.¹¹ Skripsi yang digarap oleh saudara Nur Saleh berfokus pada bagaimana permasalahan mengenai sita eksekusi terhadap barang jaminan kredit macet, sementara penulis disini berfokus kepada bagaimana permasalahan mengenai adanya perlawanan pihak ketiga yang keberatan akan adanya sita eksekusi berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020;
3. Skripsi dengan judul "Parate Eksekusi dalam Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Debitur" oleh Ridwan Fadli Emrizal.¹² Skripsi yang digarap saudara Ridwan berfokus pada bagaimana pelaksanaan lelang melalui mekanisme parate eksekusi tentang jaminan fidusia terhadap benda terdaftar bukan atas nama pemberi jaminan serta menjelaskan bagaimana hambatan-hambatan yang terjadi saat eksekusi lelang. Sementara dalam skripsi yang penulis susun, lebih berfokus kepada bagaimana pelaksanaan lelang melalui mekanisme parate eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan serta bagaimana adanya gugatan pihak ketiga yang

¹¹ Nur Saleh, dengan judul "Eksekusi dan Jaminan Studi Pelaksanaan Sita Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet di KPKNL Surakarta" (Surakarta, Univ. Muhammadiyah), Skripsi, 2009.

¹² Ridwan Fadli, dengan judul "Parate Eksekusi dalam Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Debitur" (Yogyakarta, Pascasarjana Universitas Islam Indonesia), Tesis, 2016.

menolak adanya sita eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut;

4. Skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Ketentuan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Fiat di Pengadilan” oleh Andrew Tanto Kamba. Skripsi milik saudara Andrew ini lebih terfokus pada bagaimana pengaturan yuridis mengatur mengenai parate eksekusi dan didalamnya tidak memiliki objek tempat kajian penelitian yang spesifik. Hal ini lah yang menjadi perbedaan dengan skripsi yang akan penulis susun, dimana dalam hal ini penulis memiliki objek tempat kajian penelitian yang relevan dengan judul skripsi penulis yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang;¹³
5. M. Nur Cholis Moslim, dengan judul “Analisis Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta”. Tesis yang disusun oleh saudara Nur Cholis lebih berfokus pada pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT di KPKNL Yogyakarta dan membahas mengenai hanya sampai dengan bagaimana kinerja KPKNL Yogyakarta dalam menangani suatu kasus serta bagaimana kecocokan dengan sistem UUHT. Sementara perbedaan dengan skripsi yang penulis susun adalah sebagai lanjutan dari penelitian tersebut dengan membahas bagaimana apabila terdapat gugatan pihak ketiga atas eksekusi lelang menggunakan objek Hak Tanggungan tersebut;¹⁴

¹³ Andrew Tanto Kamba, dengan judul “Tinjauan Yuridis Ketentuan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam Kaitannya Dengan Fiat di Pengadilan”, (Yogyakarta, Univ. Atma Jaya), Skripsi, 2012.

¹⁴ M. Nur Cholis, dengan judul “Analisis Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta”, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada), Tesis, 2014.

6. Miya Ayu Puteri, dengan judul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi di KPKNL Semarang”.¹⁵ Tesis yang disusun oleh saudara Miya membahas mengenai prosedur pelaksanaan lelang Hak Tanggungan akibat adanya wanprestasi yang disebabkan oleh kesalahan pihak debitor serta membahas mengenai hambatan proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dan upaya penyelesaiannya. Perbedaan dengan skripsi yang penulis susun adalah penulis lebih berfokus ke bagaimana pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan di wilayah KPKNL Semarang sesuai dengan permasalahan yang tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 1287/37/2020 mengenai adanya perlawanan pihak ketiga yang mengaku berkepentingan atas objek lelang tersebut, walaupun terdapat kesamaan lokasi penelitian dalam hal ini KPKNL Semarang, tetap ada pembeda khususnya dalam materi yang dibahas.

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan Pustaka menguraikan tentang kajian Peraturan Perundang-Undangan, Putusan Pengadilan, dan Pustaka yang berupa doktrin, pendapat ahli, dan/atau teori-teori yang relevan dengan objek yang akan diteliti serta hasil penelitian orang lain yang pernah diteliti sebelumnya, yang substansi nya dapat dipertanggungjawabkan.¹⁶

1. Jaminan

Jaminan dalam Kamus Hukum diartikan sebagai tanggungan dari

¹⁵ Miya Ayu Puteri, dengan judul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi di KPKNL Semarang”, (Semarang, Universitas Islam Sultan Agung), Tesis, 2019.

¹⁶ *Pedoman Teknis Penulisan Skripsi*

pinjaman yang telah diterima.¹⁷ Jaminan merupakan terjemahan dari istilah “zekerheid” atau “cautie” yang berarti kemampuan debitor untuk memenuhi dan melunasi perutangannya kepada kreditor. Sementara jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia, jaminan berarti “jamin” yang artinya tanggung. Pengertian jaminan juga dapat ditemukan dalam Buku II KUHPerdara mengenai Kebendaan khususnya pada Pasal 1131 KUHPerdara yang mengatakan bahwa “Jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”¹⁸

Menurut pasal tersebut diatas, debitor memiliki kewajiban untuk memberikan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya, tanpa adanya suatu jaminan yang ditentukan secara khusus, maka seluruh harta kekayaan baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis akan menjadi jaminan apabila orang tersebut membuat suatu perjanjian utang meskipun sebenarnya tidak tertulis secara tegas dalam perjanjian.¹⁹

Pengaturan hukum mengenai jaminan sebenarnya bukan hanya terletak didalam Buku II KUHPerdara saja, namun juga terdapat diluar Buku II KUHPerdara. Perbedaannya adalah Ketentuan Hukum Jaminan dalam

¹⁷ M. Marwan & Jimmy P., *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, (Surabaya: Reality Publisher, 2009), hlm. 305

¹⁸ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1131 menjelaskan: “*Jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang*”

¹⁹ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 41

Buku II KUHPerdato adalah mengenai Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 KUHPerdato) dan juga mengenai Hipotek (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdato). Sedangkan ketentuan hukum jaminan yang diatur diluar Buku II KUHPerdato adalah mengenai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, serta Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.²⁰ Secara umum, jaminan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu jaminan perorangan (*borgtoch*) dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan merupakan jaminan yang melekat pada diri seseorang yang hanya dapat dipertahankan untuk sementara dan untuk orang tertentu saja.

Dalam perjanjian ini tidak ada hak untuk mendahului, kreditor disini berkedudukan sebagai kreditor konkuren (diatur dalam Pasal 1132 KUHPerdato)²¹ terhadap kreditor yang lain sehingga jaminan ini dapat dipastikan kurang dalam memberi kepastian mengenai pelunasan utang kerana dianggap mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitor tanpa ada yang didahulukan. Berbeda halnya dengan jaminan kebendaan, dalam jaminan ini terdapat hak untuk mendahului, kreditor disini berkedudukan sebagai kreditor preferen (diatur dalam Pasal 1133 KUHPerdato)²² dimana dapat mengambil pelunasan utang terlebih

²⁰ *Ibid*, hlm. 44

²¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1132 menjelaskan: “*Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya menurut besar kecilnya piutang kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan*”

²² Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1133 menjelaskan: “*Hak untuk didahulukan*

dahulu dari barang jaminan tersebut tanpa memperhatikan kreditor-kreditor yang lain.²³ Pemberian jaminan kebendaan adalah dengan memisahkan suatu bagian dari harta kekayaan seseorang baik itu milik debitur atau dapat dimungkinkan milik pihak ketiga. Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang objeknya berupa benda bergerak dan tidak bergerak yang khusus diperuntukkan untuk menjamin utang debitur kepada kreditor apabila dikemudian hari kreditor tidak dapat melunasi utang-utangnya.

2. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sesuai dengan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disingkat dengan UUHT) adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 jo Pasal 57 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat dengan UUPA) 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.²⁴

Hak Tanggungan akan lahir dan mengikat para pihak sejak dilakukannya pendaftaran dan dimasukkan ke dalam buku tanah Hak Tanggungan. Tanpa adanya pendaftaran, maka jaminan kebendaan dari Hak

diantara para kreditor bersumber pada hak istimewa, pada gadai dan pada hipotek.”

²³ Riky Rustam, *Op. cit.*, hlm. 46

²⁴ *Undang-undang tentang Hak Tanggungan*, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (1)

Tanggungan itu sendiri tidak akan pernah lahir dan mengikat para pihaknya, sehingga disini kreditor kedudukannya tetap sebagai kreditor konkuren dan bukan sebagai kreditor preferen. Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan didahului adanya perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok (accessoir) lalu diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.

Objek Hak Tanggungan merupakan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 UUHT yang juga meliputi adanya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftarkan serta dapat dipindahtangankan dan dibebani oleh Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan atas objek jaminan tanah bertujuan untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak Seperti yang diatur dalam Pasal 4 UUHT, bahwa yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah meliputi objek-objek Hak Tanggungan seperti penjelasan diatas.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 10 UUHT khususnya pada ayat (1) menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan haruslah didahului oleh janji untuk memberikannya sebagai jaminan dari pelunasan utang tertentu yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau mengacu pada perjanjian lain yang menimbulkan utang piutang tersebut. Sesuai dengan sifatnya sebagai perjanjian accessoir, maka dalam memberikan Hak Tanggungan haruslah merupakan ikatan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan

hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila nantinya debitor lalai dalam menjalankan kewajibannya dalam melunasi utangnya atau bisa juga disebut wanprestasi, maka berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT pemegang Hak Tanggungan pertama yang dalam hal ini disebut kreditor memiliki keistimewaan untuk dapat menjual kembali objek-objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan cara yang telah diatur dalam Undang-Undang. Dengan adanya Pasal 20 ayat (1) UUHT ini semakin memudahkan para kreditor pemegang Hak Tanggungan khususnya pada saat melakukan eksekusi.

Secara umum, eksekusi dengan menggunakan lelang merupakan upaya yang paling efektif karena diharapkan akan memperoleh harga penawaran yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan tersebut. Jika nantinya eksekusi lelang gagal mendapatkan harga penawaran yang lebih tinggi, maka dapat juga dilakukan melalui penjualan dibawah tangan asalkan disetujui oleh kedua belah pihak.

Dalam perjanjian Hak Tanggungan terdapat pula beberapa subjek yang diantaranya adalah:

a. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut ketentuan yang tertuang dalam Pasal 8 UUHT menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan ataupun badan hukum yang memang mempunyai kekuasaan atau kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Oleh karena objek Hak Tanggungan merupakan

hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan serta hak pakai atas Negara, maka sebagai penerima Hak Tanggungan nantinya dapat memperhatikan ketentuan- ketentuan yang ada di Pasal tersebut yang menjabarkan mengenai kewenangan untuk melakukan perbuatan akan hukum terhadap objek-objek Hak Tanggungan. Kewenangan tersebut baru muncul saat terjadinya pendaftaran Hak Tanggungan karena memang pada saat itulah terjadi pembuatan buku tanah Hak Tanggungan yang nantinya akan diserahkan kepada pemilik Hak Tanggungan.²⁵

b. Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan akan jatuh kepada orang-perseorangan serta badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan, hal tersebut hanya dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang memang berwenang secara penuh terhadap objek Hak Tanggungan seperti yang tertuang dalam penjelasan Pasal 7 dan Pasal 15 ayat (1) UUHT yang mana menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan sendiri oleh si pemegang Hak Tanggungan. Jika nantinya si pemegang Hak Tanggungan ini berhalangan untuk hadir sewaktu menghadap ke PPAT, maka dapat diwakilkan oleh pemegang kuasa yang sebelumnya telah ditunjuk untuk mewakili dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, "*Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan*", (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 56.

Adapun syarat-syarat pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas utang, harus mencakup nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, harus mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat, mencakup title eksekutorial, hingga nantinya jika debitur melakukan wanprestasi, maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

3. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan apabila debitur tidak dapat melunasi utangnya. Berdasarkan Pasal 20 UUHT,²⁶ dapat kita temukan bahwa pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

a. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT

Eksekusi ini dilakukan apabila debitur melakukan tindakan cedera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan.

b. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial Pasal 14 ayat (2) UUHT

Eksekusi ini dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang tertuang dalam aturan perundang-undangan yang berlaku untuk digunakan sebagai pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lainnya

c. Atas kesepakatan dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan

²⁶ *Undang-undang tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 20 diatur tentang Perlindungan bagi kreditor dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila kiranya debitur melakukan cedera janji yaitu dalam hal wanprestasi*

Penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan dengan syarat akan mendapatkan harga tertinggi yang kiranya menguntungkan semua pihak yang berperan

4. Lelang

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), lelang merupakan penjualan di hadapan banyak orang yang mana dipimpin oleh Pejabat Lelang. Jika ditinjau dari Peraturan Menteri Keuangan, menurut Pasal 1 PMK, lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga yang diberikan baik itu secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan) yang mana penawarannya bisa semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang dicapai dengan didahului oleh yang namanya Pengumuman Lelang. Objek lelang bisa meliputi barang baik itu berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan atau tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan, dinikmati, serta mempunyai nilai ekonomis yang dapat dijual secara lelang.

Lelang terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib dan lelang non-eksekusi sukarela yang mana lelang tersebut diatur secara jelas dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK-06/2020 . Perbedaan lelang eksekusi dengan lelang non-eksekusi adalah ada atau tidaknya putusan dari Pengadilan. Biasanya, lelang eksekusi memerlukan fiat di Pengadilan, namun lelang non-eksekusi bisa dilakukan diluar Pengadilan.

5. Parate Eksekusi

Parate Eksekusi merupakan salah satu dari tiga macam bentuk eksekusi objek Hak Tanggungan. Istilah “parate executie” secara implisit tidak diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan kecuali dalam UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan. Istilah “parate executie” atau yang dalam bahasa Indonesia disebut dengan parate eksekusi berasal dari kata “paraat” yang artinya siap ditangan, sehingga maksud dari parate eksekusi disini adalah sarana eksekusi yang sudah siap ditangan.²⁷

Parate eksekusi juga memberi arti bahwa jikalau debitur melakukan tindakan wanprestasi, kreditor bisa melakukan eksekusi objek jaminan tanpa memintakan pengesahan (fiat) di Pengadilan. Dewasa ini banyak pihak yang lebih tertarik menggunakan mekanisme parate eksekusi karena dinilai prosesnya lebih cepat, mudah, dan berbiaya ringan.²⁸

Pengaturan mengenai parate eksekusi tertuang dalam Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a, yang berbunyi “Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi”.

Pelelangan tersebut nantinya akan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) wilayah setempat. Selain itu, pengaturan mengenai parate eksekusi ini juga tertuang dalam Peraturan

²⁷ Herawati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007), hlm. 5

²⁸ Wawancara dengan Bapak Muhammad Arif Fianto, tertanggal 9 November 2021, di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

Menteri Keuangan (yang selanjutnya disebut PMK) Nomor. 213/PMK.06/2020 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana dalam isi Pasal tersebut menyatakan bahwa terdapat tiga jenis lelang yang meliputi lelang eksekusi, lelang non-eksekusi, lelang non-wajib dan lelang non-eksekusi sukarela. Dalam hal ini, pelaksanaan parate eksekusi termasuk kedalam lelang non-eksekusi sukarela, yaitu lelang barang milik swasta, perorangan, atau badan hukum/badan usaha yang di lelang secara sukarela sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (6) PMK.²⁹

F. Definisi Operasional

Penggunaan definisi operasional dimaksudkan untuk memberikan penjelasan mengenai konsep-konsep yang berfungsi sebagai variable dari penelitian yang terdapat dalam judul ataupun rumusan masalah agar pembaca dapat memahami batasan serta cakupan permasalahan yang dibuat oleh Penulis.

1. Kredit

Kata “kredit” berasal dari bahasa Romawi yaitu “credere” yang artinya percaya atau “credo,” “creditum” yang artinya saya percaya. Maka dari itu dapat dikatakan bahwa kita tidak boleh melakukan pemberian kredit jika tidak disertai dengan rasa saling percaya baik antara kreditor sebagai pemberi kredit maupun debitor sebagai penerima kredit.³⁰ Pengertian lain

²⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 Pasal 1 angka 6

³⁰ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), Ctk. Pertama, hlm. 2.

dari Kredit adalah sesuai dengan kamus hukum yaitu:³¹

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan antara pihak Bank dengan pihak lain yang mempunyai kepentingan yang nantinya mewajibkan pihak-pihak tersebut agar dapat melunasi utangnya sesuai dengan tenggat waktu yang telah ditentukan bersama”

Selain itu, kredit juga termuat dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 atas perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan).³² Bank sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan mengatakan bahwa pihaknya bersedia memberi kredit kepada Nasabah apabila mereka dapat dipercaya untuk melanjutkan usahanya serta dapat mengembalikan kredit beserta bunga apabila memang kredit tersebut sudah jatuh tempo sesuai dengan perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak.³³ Bank harus mempunyai keyakinan analisis yang mendalam atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah untuk melunasi hutangnya dengan cara melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal dan usaha dari Nasabah tersebut. Akan tetapi dalam kenyataannya, kepercayaan seringkali dipandang sebelah mata. Terlebih lagi dalam praktik yang memang terkenal penuh keculasan, rasa iri serta dengki sehingga

³¹ Jonaedi Effendi, *Kamus Hukum Populer*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 241

³² *Undang-undang tentang Perbankan*, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 atas perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 1 ayat (11) menjelaskan; *Kredit adalah penyediaan uang atau jasa atau tagihan, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan Pihak lain yang mewajibkan peminjamnya melunasi utang sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dengan disertai pemberian bunga.*

³³ *Undang-undang tentang Perbankan*, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 atas perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 8 ayat (1)

menyebabkan tidak tumbuhnya sikap saling percaya diantara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian kredit. Jika terjadi hal demikian, maka nantinya akan mengundang petaka khususnya bagi kreditor sehingga biasanya akan menyebabkan kredit macet.

Selain bank, lembaga penyalur kredit lain sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 12/PMK. 06/2005 tentang Pendanaan Kredit Usaha Mikro dan Kecil, Lembaga Keuangan yang melaksanakan peyaluran kredit selain bank dapat berupa Pegadaian, dan Koperasi Simpan Pinjam (KSP). Koperasi Simpan Pinjam mempunyai tujuan membantu keperluan kredit para anggota/nasabahnya.

2. Wanprestasi

Pengertian wanprestasi menurut KBBI adalah keadaan dimana salah satu pihak melakukan prestasi yang buruk karena adanya suatu kelalaian. Secara Bahasa, wanprestasi diambil dari kata wanprestatie yang tersusun dari kata “wan” dan “prestatie”. Kata “wan” dalam Bahasa Belanda diartikan sebagai perbuatan yang buruk dan jelek, sementara kata “prestatie” diartikan sebagai kewajiban yang harus dipenuhi seorang debitor yang timbul akibat dari adanya suatu perikatan sehingga dalam hal ini, wanprestasi secara bahasa diartikan sebagai perbuatan yang buruk.³⁴ Menurut Kamus Hukum, wanprestasi dapat diartikan sebagai kelalaian, Pengertian wanprestasi dalam Bahasa Inggris adalah default, non-

³⁴ Ridwan Khairandy, “*Hukum Kontrak Indonesia*”, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 278

fulfillment, atau breach of contract.³⁵ Subekti mengatakan, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah berasal dari bahasa Belanda yang berarti “prestasi yang buruk”. Selanjutnya, Subekti memberi pemaparan bahwa apabila debitor tidak melakukan apa yang diperjanjikan, maka debitor tersebut dikatakan telah melakukan wanprestasi. Debitor akan dikatakan lalai, lupa, atau ingkar janji apabila debitor tersebut melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, seperti terlambat dalam melaksanakan prestasi, tidak melaksanakan prestasi atau melakukan prestasi tetapi tidak seperti apa yang diperjanjikan.

Wanprestasi dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu total wanprestasi dan sebagian wanprestasi. Debitor yang melakukan wanprestasi secara total merupakan debitor yang tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan dan atau yang menurut perjanjian tidak boleh untuk dilakukan, sedangkan debitor yang melakukan wanprestasi secara sebagian adalah apabila debitor melaksanakan perjanjian tetapi tidak dilakukan sebagaimana yang dijanjikan dan atau debitor melakukan apa yang diperjanjikan namun dalam keadaan terlambat.

Terdapat pihak yang dirugikan apabila debitor wanprestasi dalam melakukan perjanjian, pihak yang dirugikan tersebut disebut dengan kreditor atau pihak pemberi kredit. Oleh karenanya, kreditor sudah selayaknya menuntut ganti kerugian kepada debitor yang dalam hal ini menimbulkan kerugian yang mana hal tersebut kedepannya dapat dituntut

³⁵ Munir Fuady, “*Konsep Hukum Perdata*”, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 207

melalui Pengadilan karena hak-hak kreditor dilindungi oleh hukum. Namun, debitor bisa lepas dan bebas dalam tuntutan ganti kerugian apabila debitor tersebut dapat membuktikan bahwa wanprestasi tersebut terjadi diluar kesalahannya atau terjadi keadaan overmacht yaitu keadaan dimana debitor terhalang untuk memberikan sesuatu atau melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian sebagaimana termaksud dalam KUHPerdota.

Untuk dapat mengetahui bahwa seseorang berada dalam keadaan wanprestasi, maka harus dilakukan teguran berupa somasi terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdota. Selain teguran, dapat juga dilakukan penagihan yang isinya menghendaki agar debitor harus dengan segera melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan dengan tempo waktu yang telah ditentukan, kecuali jika memang debitor secara tegas memutuskan untuk tidak melaksanakan kewajibannya sehubungan dengan perjanjian yang telah disepakati.

3. Risalah Lelang

Risalah Lelang sesuai dengan yang tertuang dalam PMK 213/2020 adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik serta mempunyai kekuatan alat bukti yang sempurna. Terdapat berbagai macam bagian dari Risalah Lelang diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Minuta Risalah Lelang, yaitu merupakan Risalah Lelang yang asli disertai dengan lampirannya yang merupakan dokumen rahasia milik Negara;

- b. Salinan Risalah Lelang, yaitu merupakan salinan dari kata demi kata yang terdapat dari awal hingga akhir dalam Risalah Lelang;
- c. Kutipan Risalah Lelang, yaitu merupakan kutipan kata demi kata dari satu ataupun beberapa bagian yang ada dalam Risalah Lelang;
- d. Grosse Risalah Lelang, yaitu merupakan salinan dari Risalah Lelang yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Risalah Lelang merupakan dokumen yang bersifat rahasia yang tidak bisa ditunjukkan kepada siapapun terkecuali kepada pihak-pihak baik debitor maupun kreditor yang terlibat dalam kegiatan pelelangan.

4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau yang biasa disebut dengan KPKNL menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 adalah Instansi Vertikal dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara atau yang biasa disebut dengan DJKN yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung ke Kepala Kantor Wilayah di masing-masing daerah dan mempunyai bidang-bidang khusus dalam menjalankan tugasnya yaitu meliputi bidang Pelayanan Kekayaan Negara, bidang Penilaian, bidang Piutang Negara serta bidang Lelang. Tugas utama dari KPKNL adalah untuk melakukan pelayanan publik berupa pelayanan lelang, namun dalam hal ini bukan hanya lelang Hak Tanggungan saja yang dapat dilaksanakan oleh KPKNL, namun juga dapat melakukan pelayanan bagi Masyarakat biasa bagi yang ingin menjual harta kekayaannya sendiri

dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Berdasarkan Pasal 30 PMK, fungsi dari KPKNL adalah:

- a. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan dan pengamanan kekayaan Negara;
- b. Registrasi, verifikasi serta analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara;
- c. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang;
- d. Pelaksanaan pelayanan penilaian;
- e. Pelaksanaan pelayanan lelang.

G. Metode Penelitian

Untuk mencapai aspek sasaran yang penulis tuju dalam Skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian berupa:

1. Tipologi Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan penelitian yuridis-empiris yang mana penulis mengkaji dan meneliti sumber dari berbagai jurnal, literatur serta dokumen yang terkait dengan penelitian penulis serta didukung dengan melakukan wawancara terhadap pihak-pihak tertentu sehubungan dengan permasalahan yang relevan dengan penulisan skripsi ini.

2. Objek Penelitian

Objek penelitiannya berupa pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan menggunakan Parate Eksekusi atas adanya perlawanan pihak

ketiga yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang berupa tanah didasari dengan Risalah Lelang Nomor: 1287/37/2020.

3. Subjek Penelitian

Subjek penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Kepala Sub-Bagian Umum KPKNL Semarang;
- b. Pelelang Ahli Madya KPKNL Semarang;
- c. Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Semarang.

4. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data-data penelitian yang relevan, lengkap dan akurat berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, Penulis mengambil lokasi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, yang beralamat di Gedung Keuangan Negara Semarang II, Jl. Imam Bonjol No.1D, Dadapsari, Kec. Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah 50142.

5. Sumber Data Penelitian

- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dan/atau lokasi penelitian. Dalam hal ini data-data diperoleh dari hasil wawancara penulis dengan Kepala Bidang Lelang KPKNL Semarang dan Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Semarang;
- b. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (Library Researched), diantaranya:
 - 1) Bahan hukum primer, berupa Peraturan Perundang- undangan, yaitu:
 - a) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan dengan Tanah;

- b) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 atas Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan; Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 atas Perubahan Undang undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.
 - c) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 12/PMK.06/2005 tentang Pendanaan Kredit Usaha Mikro dan Kecil;
 - d) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - e) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - f) Vendu Reglement;
 - g) HIR.
- 2) Bahan hukum sekunder disini berupa literatur dan jurnal yang meliputi:
- a) Literatur Kredit;
 - b) Literatur Wanprestasi;
 - c) Literatur Hukum Jaminan;
 - d) Literatur Hak Tanggungan;
 - e) Literatur Eksekusi Hak Tanggungan;
 - f) Jurnal Hukum;
 - g) Buku;
 - h) Hasil penelitian terdahulu mengenai Parate Eksekusi dan Lelang Hak Tanggungan, seperti Skripsi dan Tesis.



- 3) Bahan hukum tersier disini digunakan sebagai pelengkap dari bahan hukum primer dan sekunder, seperti Hukum Perdata dan Aplikasi Lelang Indonesia yang penulis akses melalui smartphone.

6. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data guna penelitian, maka terdapat beberapa cara pengumpulan data, antara lain:

a. Penelitian Kepustakaan (Library Researched)

- 1) Mempelajari buku-buku yang relevan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan materi dan objek penelitian skripsi;
- 2) Mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini;
- 3) Mempelajari Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 yang relevan dengan penelitian penulis;

b. Penelitian Lapangan (Field Researched)

Dalam melakukan penelitian guna kebutuhan penulisan skripsi ini, penulis terjun langsung ke lapangan serta melakukan wawancara terhadap Bapak Muhammad Arif Fianto, Bapak Dany Kuryanto dan Bapak Agus Kurniawan selaku Pejabat Lelang terkait dengan praktik lelang hak tanggungan melalui parate eksekusi di wilayah KPKNL Semarang dan mengenai akibat hukum adanya gugatan perlawanan pihak ketiga saat lelang telah selesai dilaksanakan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020. Wawancara yang dilakukan termasuk dalam jenis wawancara tak terstruktur namun terfokus pada apa saja masalah-

masalah yang akan diteliti.

7. Analisis Data

Data yang sudah diperoleh baik melalui data primer maupun data sekunder kemudian di analisa dengan cara deskriptif kualitatif, dimana nantinya data-data yang diperoleh disajikan secara deskriptif dan di analisis secara kualitatif. Dalam hal ini, penulis menggunakan data hasil wawancara dalam menarik kesimpulan pada penelitian.

H. Kerangka Skripsi

Dalam hal untuk mempermudah memahami isi dari skripsi ini, berikut penulis sajikan sistematika penulisan dan kerangka skripsi yang terbagi kedalam 4 (empat) bab dan masing-masing dari bab tersebut terbagi lagi kedalam beberapa sub-bab. Adapun bab dan sub-bab tersebut antara lain:

1. BAB I

Pada bab ini diuraikan bagian pendahuluan yang meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Tinjauan Pustaka, serta Metode Penelitian yang relevan untuk menunjang Penulis dalam menyusun skripsi ini.

2. BAB II

Pada bab ini diuraikan Tinjauan Pustaka mengenai Wanprestasi, Jaminan, Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan dan Parate Eksekusi serta Kajian Lelang dalam Perspektif Hukum Islam (Muzayyadah).

3. BAB III

Pada bab ini, mengkaji terkait Hasil Penelitian Penulis berupa bagaimana

prosedur pelaksanaan parate eksekusi sesuai PMK 213/2020 di wilayah KPKNL Semarang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 dan bagaimana akibat hukum apabila terjadi perlawanan pihak ketiga apabila lelang telah selesai dilaksanakan.

4. BAB IV

Pada bab ini, menguraikan kesimpulan yang memuat mengenai ringkasan jawaban atas permasalahan yang diteliti oleh Penulis. Serta diberikan juga saran dari pemikiran penulis terhadap penelitian dan muatan materi yang dihasilkan dalam skripsi ini.



BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN, HAK TANGGUNGAN,
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN, LELANG, PARATE
EKSEKUSI DAN MUZAYYADAH.**

A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah "jaminan" merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan dari seorang debitor untuk dapat memenuhi dan melunasi perutangannya kepada kreditor yang dalam hal ini dapat dilakukan dengan cara menahan benda atau barang tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau dalam hal ini dapat disebut sebagai utang yang telah dilakukan oleh debitor terhadap kreditornya.³⁶

Jaminan memberi gambaran bahwa suatu tanggungan dapat dinilai dengan uang maupun benda tertentu yang diserahkan oleh debitor kepada kreditor sebagai akibat dari adanya perjanjian kredit atau perjanjian lain yang dibuat oleh kedua pihak tersebut. Benda tertentu yang dimaksud merupakan "jaminan" sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang telah diberikan debitor kepada kreditor tadi hingga nantinya debitor dapat melunasi pinjamannya tersebut. Jaminan dibuat dan diberikan untuk dapat melindungi kepentingan dari pihak kreditor yang mana dapat menjamin dana yang telah dikeluarkan oleh kreditor dalam suatu perikatan yang dilakukannya dengan debitor dapat diterima kembali karena dalam hal

³⁶ Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm 66

ini jaminan memberi kepastian hukum kepada kreditor bahwa debitor akan mengembalikan dana yang telah dipinjam tersebut sesuai dengan perjanjian yang dibuat di awal.³⁷

2. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah "hukum jaminan" berasal dari terjemahan Bahasa Belanda yaitu *zakerheidesstelling* atau yang dalam bahasa Inggris dapat diartikan sebagai "security of law". Sedangkan jika melihat dari zaman Pemerintahan Hindia Belanda terdahulu, ketentuan hukum yang mengatur tentang hukum jaminan dapat dikaji dalam Buku II KUHPerdara dan Stb. 1908 Nomor 542 yang telah diubah menjadi Stb. 1937 Nomor 190 tentang Creditverband yang merupakan pembebanan jaminan bagi orang Bumiputera, yaitu orang Indonesia asli. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani oleh Creditverband adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, serta Hak Guna Usaha. Pada era sebelum reformasi di Indonesia, terdapat dualisme atas pembebanan jaminan khususnya mengenai hak atas tanah, akan tetapi sejak diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan UUHT) dualisme hukum dalam pembebanan hak atas tanah tersebut sudah tidak ada lagi.³⁸

Mengutip dari pandangan para ahli sarjana, dapat diketahui bahwa pengertian hukum jaminan adalah sebagai berikut:

- a. Mariam Darus Badruzaman, memberi pengertian bahwa jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitor dan atau pihak ketiga

³⁷ Ricky Rustam, *Op. Cit*

³⁸ Zaeni Asyhadie, hlm. 4

kepada kreditor untuk meminjam kewajibannya dalam suatu perikatan.³⁹

- b. H. Salim HS, memberi pengertian bahwa jaminan adalah keseluruhan kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara si pemberi jaminan dan si penerima jaminan khususnya dalam hal pembebanan jaminan untuk bisa mendapatkan fasilitas kredit.⁴⁰
- c. J. Satrio, memberi pengertian bahwa jaminan dalam kaitannya dengan hukum adalah peraturan yang mengatur mengenai penjaminan piutang dari seorang kreditor terhadap debitor.⁴¹

Melihat dari beberapa pandangan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian dari jaminan adalah merupakan bentuk dari sebuah penanggungan dimana seorang penanggung yang dalam hal ini bersifat perorangan, mempunyai kewajiban menanggung dalam memenuhi utang debitor sebesar nominal yang telah tercantum dalam pokok perutangannya.

Dengan begitu, unsur-unsur dari adanya suatu jaminan dapat diuraikan menjadi:

- a. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam hukum jaminan terdiri dari kaidah hukum tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum tertulis merupakan kaidah-kaidah yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat serta yurisprudensi. Sementara kaidah hukum tidak tertulis merupakan

³⁹ Mariam Darus Badruzaman, "Aneka Hukum Bisnis" (Bandung: 2005), hlm. 12

⁴⁰ H. Salim HS, "Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia", (Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 2012), hlm. 5

⁴¹ J. Satrio, op. cit. hlm. 3

kaidah-kaidah yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam praktik kehidupan bermasyarakat yang sering disebut sebagai kebiasaan.⁴²

b. Adanya Jaminan

Memberi jaminan pada umumnya menyerahkan objek kepada kreditor yang baik dalam hal ini dapat berupa jaminan materiil dan jaminan non-materiil. Yang dimaksud dengan jaminan materiil adalah jaminan kebendaan, yaitu jaminan yang mutlak merupakan hak atas suatu benda. Sedangkan jaminan non- materiil adalah jaminan perorangan, yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada orang perseorangan tertentu dan hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu.⁴³

c. Adanya Pemberi dan Penerima Jaminan.

Pemberi jaminan dalam hal ini dapat berupa orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminannya kepada si penerima jaminan khususnya bagi mereka yang membutuhkan pinjaman kredit, yang biasanya dalam hal ini disebut sebagai Debitor.

Penerima jaminan dalam hal ini adalah orang atau badan hukum yang menerima jaminan dari si pemberi jaminan yang memberikan pinjaman kredit, yang biasanya dalam hal ini disebut sebagai Kreditor.

⁴² [http://www.pnmedankota.go.id/v3/index.php?option=com_content&view=article&id=333:perkaraperdata&catid=149&Itemid=137#:~:text=Kaidah%20tertulis%2C%20Yakni%20kaidah%2Dkaidah,dalam%20praktek%20kehidupan%20masyarakat%20\(kebiasaan\),](http://www.pnmedankota.go.id/v3/index.php?option=com_content&view=article&id=333:perkaraperdata&catid=149&Itemid=137#:~:text=Kaidah%20tertulis%2C%20Yakni%20kaidah%2Dkaidah,dalam%20praktek%20kehidupan%20masyarakat%20(kebiasaan),) diakses pada 18Februari 2022, pukul 12.23 WIB

⁴³ Hadisoepaoto Hartono, "Segi Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan", (Yogyakarta, Penerbit Liberty, 1984), hlm. 50

d. Adanya fasilitas kredit

Fasilitas kredit yang dimaksudkan disini adalah dana atau pinjaman yang menjadi dasar diadakannya pembebanan jaminan yang dilakukan oleh debitor dengan tujuan untuk mendapatkan dana atau pinjaman tersebut.

Sementara yang termasuk asas-asas dalam jaminan, antara lain:⁴⁴

- a. Asas publicitet, mengatakan bahwa semua hak baik itu Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hak Hipotek haruslah didaftarkan. Agar pihak ketiga dalam perjanjian tersebut mengetahui bahwa jaminan sedang dilakukan pembebanan;
- b. Asas specialitet, mengatakan bahwa semua hak baik itu Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hak Hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar;
- c. Asas tak dapat dibagi, mengatakan bahwa asas dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya Hak Tanggungan, Hak Fidusia, Hak Hipotek dan Hak Gadai walaupun sebagian telah dilakukam pembayaran.

Salim HS. memaparkan bahwa asas-asas dalam jaminan adalah sebagai berikut:

- a. Asas Filosofis, merupakan asas yang dimana semua peraturan baik itu Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia haruslah didasarkan pada Pancasila yang dalam hal ini merupakan falsafah yang

⁴⁴ Riky Rustam, *op cit*

dianut oleh bangsa Indonesia;

- b. Asas Konstitusional, merupakan asas yang dimana semua peraturan perundang-undangan yang dibuat dan disahkan oleh pembentuk undang-undang harus didasarkan pada hukum dasar (konstitusi).

3. Dasar Hukum Tentang Jaminan

Hak jaminan adalah hak-hak yang memberikan kedudukan yang lebih baik daripada kreditor yang lain kepada si pemegang hak yaitu kreditor. Kedudukan yang lebih baik disini maksudnya adalah dengan berpegang pada ketentuan umum tentang jaminan seperti yang disebutkan dalam Pasal 1131, Pasal 1132, Pasal 1133 jo Pasal 1134 KUHPerduta. Pada dasarnya, kedudukan para kreditor atas tagihan mereka adalah sama tinggi atau sama besarnya, oleh karenanya mereka disebut sebagai kreditor konkuren yang mana mereka mempunyai hak yang sama atas jaminan umum yang diberikan oleh Pasal 1131 KUHPerduta yaitu atas seluruh harta debitor untuk menjamin melunasi tagihan-tagihan mereka. Sebagai konsekuensi, kesempatan para kreditor untuk mendapat pelunasan atas tagihan mereka pada dasarnya adalah sama karena kalau kekayaan debitor tidak cukup untuk menjamin seluruh hutangnya, maka atas hasil penjualan debitor, para kreditor berbagi seimbang dengan besar kecilnya tagihan mereka (Pasal 1132 KUHPerduta). Jika nantinya para kreditor ada yang menghendaki kedudukan yang lebih dari sesama kreditor konkuren, maka kreditor baru dapat memperjanjikan hak jaminan, baik hak jaminan perorangan (persoonlijke zekerheidsrechten) maupun memperjanjikan hak jaminan

kebendaan (zakelijke zekerheidsrechten).⁴⁵

Syariat islam mendukung dan memperbolehkan adanya jaminan, landasan hukum syariah yang memperbolehkan adalah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai bagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian dan barang siapa yang menyembunyikannya, Maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (QS Al-Baqarah 2:283)

b. Ijtihad

Para Ulama bersepakat, bahwa rahn dapat dilakukan dalam perjalanan asalkan barang jaminan tersebut langsung dikuasai penuh secara hukum oleh pemberi piutang. Misalnya barang tersebut berbentuk sebidang tanah, maka yang nantinya akan dikuasai haruslah surat jaminan atas tanah tersebut.

Dalam syariat islam, jaminan dikenal dalam dua istilah yaitu jaminan yang berupa orang atau “dammam atau kafalah” dan jaminan yang berbentuk harta benda yang biasa disebut “rahn”.

4. Lembaga Jaminan

Jenis Lembaga jaminan yang dikenal di Indonesia dapat digolongkan menurut cara terjadinya, objeknya, sifatnya, serta kewenangan

⁴⁵ J. Satrio, “Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, dan Hak Tanggungan”, (Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 68-69

menguasainya. Lembaga jaminan yang dikenal khususnya dalam bidang perbankan adalah jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan pokok merupakan jaminan yang dapat berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan yang namanya kredit. Jaminan pokok ini dapat berupa barang, proyek, maupun hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Sedangkan yang dimaksud dengan jaminan tambahan adalah jaminan yang sama sekali tidak terkait langsung dengan kredit yang diminta oleh nasabah yang dalam hal ini debitor. Jaminan tambahan ini dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan, Namun, menurut literatur hukum jaminan sebagaimana yang dikemukakan oleh para ahli hukum tidak mengenal lembaga jaminan yang sedemikian. Para ahli hukum lebih mengenal lembaga jaminan seperti berikut:

a. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Jaminan umum merupakan jaminan yang lahir karena ditentukan dalam Undang-Undang yang mana hadir tanpa diperjanjikan oleh para pihak dalam hal ini kreditor dan debitor. Dalam hal jaminan umum, para kreditor berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang mana kedudukannya adalah sama antara kreditor yang satu dengan yang lain. Apabila nantinya debitor melakukan wanprestasi, maka semua benda milik debitor dapat dijual lelang dan dibagi di antara masing-masing kreditor dengan jumlah yang seimbang (ponds-ponds gelijk). Sedangkan jaminan khusus merupakan jaminan yang timbul akibat adanya perjanjian yang dibuat secara khusus oleh pihak debitor dan kreditor. Jaminan

khusus hanya berfokus pada benda-benda khusus milik debitor dan hanya berlaku bagi kreditor-kreditor tertentu. Jaminan khusus ini memberikan pengaturan bahwa karena perjanjian ini diperjanjikan secara khusus, maka kreditor pemegang hak jaminan khusus berkedudukan sebagai kreditor preferen yang mana pemenuhan hak nya lebih diutamakan dan didahulukan dari kreditor lainnya.⁴⁶

b. Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan

Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitor. Jaminan yang memiliki sifat kebendaan ini dapat dialihkan. Jenis jaminan kebendaan meliputi Jaminan Gadai, Jaminan Fidusia, Hipotek serta Hak Tanggungan atas Tanah. Jaminan kebendaan terbagi menjadi dua.

Pertama yaitu jaminan kebendaan atas benda berwujud (lijchamelijke, materiil, tangible) yang mana meliputi benda-benda bergerak ataupun yang tidak bergerak namun nyata wujudnya, seperti halnya tanah, pekarangan, dan sawah. Kedua, jaminan kebendaan atas benda tidak berwujud (onlichamelijke, immateriil, intangible) yang mana tertuju kepada benda-benda yang wujudnya tidak nyata namun ada dan diakui oleh Undang-undang seperti halnya Hak Tagih, Obligasi, maupun Surat Berharga.

Jaminan perorangan merupakan jaminan yang dapat menimbulkan hubungan langsung dengan perorangan tertentu. Sifat dari jaminan

⁴⁶ M. Khoidin, “*Hukum Jaminan: Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*”, (Surabaya: Laksbang Yustitia, 2017), hlm. 12

perorangan ini adalah asas kesamaan dimana kedudukan diantara para kreditor adalah sama sehingga tidak diperbolehkan adanya perbedaan antara piutang yang sudah ada maupun piutang yang baru muncul belakangan. Jaminan perorangan ini dirasa masih terdapat hambatan yang mana memiliki tingkat risiko yang tinggi (degree of risk) sehingga dalam praktiknya masih jarang digunakan.⁴⁷

c. Jaminan Menguasai Benda dan Jaminan Tanpa Menguasai Benda.

Jaminan dengan menguasai benda merupakan jaminan serah fisik, yang mana suatu jaminan tersebut ada dimana benda-benda yang menjadi objek jaminan tersebut dikuasai secara nyata fisiknya oleh pihak kreditor.

Hak Jaminan akan menjadi batal apabila nantinya kreditor tidak menguasai benda jaminan secara fisik (nyata). Syarat adanya jaminan ini adalah terdapat penyerahan benda jaminan secara fisik (inbezitstelling) dengan ancaman batal seperti halnya Gadai.

Jaminan tanpa menguasai bendanya merupakan suatu jaminan dimana pihak kreditor dalam hal ini tidak menguasai benda secara fisik (nyata) namun hanya menguasai dokumen-dokumen terkait dengan kepemilikan benda tersebut secara Yuridis. Kreditor dalam hal ini merasa diuntungkan karena tidak harus menyediakan tempat penyimpanan untuk merawat agar nilai barang jaminan tidak mengalami penurunan harga. Jenis jaminan yang termasuk ke dalam golongan ini adalah Jaminan

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 12

fidusia, Hipotik dan Hak Tanggungan.⁴⁸

d. Jaminan Eksekutorial Khusus dan Jaminan Non-Eksekutorial Khusus

Jaminan eksekutorial khusus merupakan jaminan dalam kredit yang secara khusus memberikan kreditor untuk melakukan eksekusi secara paksa apabila debitor melakukan cidera janji seperti halnya wanprestasi. Jaminan eksekutorial khusus dapat melakukan eksekusi melalui mekanisme Parate Eksekusi.

Sedangkan, jaminan non-eksekutorial khusus merupakan jaminan yang tidak mempunyai sarana khusus untuk melakukan eksekusi secara paksa yang mana nantinya pemenuhan hak-hak dari kreditor haruslah dilakukan melalui gugatan perdata biasa lewat Pengadilan.⁴⁹

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Setelah Indonesia merdeka, pemerintah membentuk Undang-undang Pokok Agraria dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang dimuat dalam Lembaran Negara 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 yang dalam hal ini pemerintah memandang penting adanya lembaga jaminan hak atas tanah berupa Hak Tanggungan mengingat semakin berkembangnya lembaga-lembaga seperti lembaga perekonomian, perkoperasian dan perbankan yang meminjamkan uang dengan jumlah yang cukup besar kepada nasabah sehingga dalam hal ini

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 14

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 17

keberadaan jaminan kebendaan sangat dibutuhkan dari peminjam karena dapat dijadikan sebagai bukti bahwa ada kesungguhan dalam membayar kembali pinjaman tersebut.

Oleh karena itu, pemerintah di dalam UUPA mengatur kembali beberapa ketentuan yang mengatur mengenai hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang.

Istilah Hak Tanggungan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tanggungan yang diartikan sebagai barang yang dapat dijadikan sebagai jaminan, sedangkan “jaminan” sendiri dapat diartikan sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima.⁵⁰ Pemakaian kata "tanggungan" dalam lembaga jaminan atas tanah sesungguhnya masih menjadi sebuah perdebatan karena kata tersebut lazimnya digunakan di dunia perasuransian.⁵¹ Namun sehubungan digunakannya istilah tersebut untuk menamai lembaga jaminan atas tanah dalam UUPA dan UUHT, maka berikut adalah pengertian Hak Tanggungan dari beberapa ahli:

- a. Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, mengartikan bahwa "Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan di samping hipotek, gadai, dan fidusia. Hak jaminan disini dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu

⁵⁰ Fuad Hasan, "Kamus Besar Bahasa Indonesia Jilid II", (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), hlm. 899

⁵¹ *Ibid*, M. Khoidin, hlm. 76

untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila cidera janji".⁵²

- b. Prof. Boedi Harsono, S.H., mengartikan bahwa "Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik, melainkan untuk menjualnya jikalau debitor cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitor kepadanya".⁵³
- c. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja S.H, mengartikan bahwa "Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang dengan hak mendahuluidengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA".⁵⁴

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan pelunasan utang tertentu atau dengan kata lain hak tanggungan disini dapat menyelesaikan pembayaran utang yang dilakukan oleh debitor terhadap kreditor apabila melakukan cidera janji dengan menjual objek jaminan hak tanggungan;
- b. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya, tetapi dapat pula dibebankan berikut dengan benda-benda lain yang masih satu kesatuan

⁵² Sutan Remy Sjahdeini, "Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan", (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 4

⁵³ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan", (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 24

⁵⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, "*Hak Tanggungan*", (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.13

dengan tanah itu;

- c. Hak Tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.
- d. Di undangkannya Hak Tanggungan merupakan bentuk langkah tegas pemerintah untuk menyediakan suatu lembaga jaminan yang kuat atas tanah, ketentuan atas hipotek dan creditverband yang sebelumnya digunakan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang berasal dari ketentuan zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sejak sebelum adanya hukum tanah nasional. Hal seperti ini jelas bertolak belakang dengan asas-asas hukum tanah nasional tersebut yang akhirnya berdampak pada timbulnya perbedaan pandangan maupun penafsiran terkait dengan masalah-masalah dalam pelaksanaan hukum khususnya hukum jaminan atas tanah, contohnya seperti pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi, penyitaan dan sebagainya.⁵⁵

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya perjanjian induk atau perjanjian pokok yang telah berdiri sebelumnya yaitu perjanjian utang piutang yang mana nantinya dari adanya perjanjian utang piutang tersebut dapat menimbulkan utang yang akan dijamin.

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:⁵⁶

⁵⁵ Riky Rustam, "Hukum Jaminan", (Yogyakarta: UII Press, 2017) Hlm. 185

⁵⁶ H. Salim, "Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia", (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 96

a. Hak Jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor yang memberi kewenangan kepadanya untuk nantinya jika debitor cidera janji dapat menjual lelang tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan untuk mendahului kreditor pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan ke pihak lain (*droit de suite*) (Budi Harsono, 1999: 56-57);

b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Pada dasarnya, yang namanya Hak Tanggungan itu dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang berada di atasnya, seperti bangunan;

c. Untuk pelunasan hutang tertentu

Hak Tanggungan membereskan dan selesai dibayar hutang- hutang milik debitor yang ada pada diri kreditor;

d. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau diprioritaskan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya.

Pemberian kedudukan yang istimewa yang tidak dipunyai oleh kreditor yang bukan pemegang hak tanggungan terhadap kreditor yang

biasanya kita sebut sebagai *droit de preference* adalah ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut:

“Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan sebagai jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditor pemegang hak tanggungan dengan pangkat yang lebih rendah”

Adapun ciri-ciri Hak Tanggungan antara lain terdapat dalam UUHT yang mengemukakan bahwa sebagai lembaga hak jaminan atas tanah, hak tanggungan harus mengandung ciri-ciri sebagai berikut:⁵⁷

- a. *Droit de preferent*, dalam Pasal 1 angka (1) UUHT, artinya memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor nya untuk bisa memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut;
- b. *Droit de suite*, dalam Pasal 7 UUHT artinya selalu mengikuti jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Meskipun nantinya objek tersebut sudah berpindah tangan ke pihak lain, namun dalam hal debitor wanprestasi, kreditor tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi;
- c. Sesuai dengan asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dalam hal ini hak tanggungan dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan;

⁵⁷ H. Salim, *Op.Cit*, 97-98

- d. Mudah dan pasti dalam melaksanakan eksekusinya. Meskipun eksekusi sendiri sudah diatur dalam ketentuan hukum acara perdata, namun di dalam UUHT perlu juga diatur secara khusus mengenai eksekusi seperti yang diatur dalam Pasal 224 HIR mengenai Lembaga Parate Eksekusi.

Selain ciri-ciri diatas, keistimewaan kedudukan dari segi pandang hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 UUHT yang mana berbunyi: “Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, objek Hak Tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditor pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan itu.”

Selanjutnya secara lebih rinci, Sutan Remy Sjahdeini mengemukakan asas-asas Hak Tanggungan yang tersebar dalam berbagai pasal yaitu:

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan;
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikutan dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- e. Hak Tanggungan bersifat aksesoir;
- f. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada;

- g. Hak Tanggungan wajib didaftarkan karena menganut asas publisitas;
- h. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitur melakukan wanprestasi;
- i. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan bersifat mudah dan pasti.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Hak Tanggungan dalam hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang diterbitkan sebagai pelaksana dari Pasal 51 dan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Adapun penerbitan dari UUHT tadi merupakan langkah untuk mengakhiri adanya dualisme dalam pengaturan hak jaminan atas tanah yang sebelumnya menggunakan lembaga jaminan hipotek. Melalui keberadaan UUHT ini, hak jaminan atas tanah mulai dikonvensi menjadi Hak Tanggungan walaupun kenyataannya tidak sepenuhnya tepat karena hak jaminan (termasuk atas tanah) merupakan bagian dari Hukum Perdata (Hukum Benda) yang sampai saat ini masih menggunakan ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata. Namun, lahirnya UUHT tadi memberikan sebuah kemajuan akan modernisasi hukum jaminan dengan objeknya yaitu tanah. Seharusnya, dalam hal ini Pemerintah sebagai alat untuk membentuk Undang-undang terlebih dahulu membentuk Undang-Undang mengenai Kebendaan jika dibandingkan dengan UUHT karena terkesan aneh apabila seorang anak lahir terlebih dahulu sementara induk yang seharusnya melahirkan anak-anak tersebut belum ada.

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah meliputi :

- a. Ketentuan umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 2 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Objek Hak Tanggungan (Pasal 3 sampai dengan Pasal 7 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Ketentuan Penutup (Pasal 37 sampai dengan Pasal 31 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996).

3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Disamping itu, terdapat juga hak- hak lain seperti hak pakai atas tanah negara yang didaftarkan dan dapat dialihkan serta dapat pula dibebani oleh Hak Tanggungan.

Subjek Hak Tanggungan terdiri dari pemberi hak tanggungan dan penerima (pemegang) hak tanggungan seperti yang diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT:

Pasal 8

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan ataupun badan hukum yang berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Pasal 9

“Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Berdasarkan kutipan kedua pasal tersebut, keduanya merupakan orang perseorangan dan juga badan hukum.

4. Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 10 ayat (1) mengatur tentang Pemberian Hak Tanggungan, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisah dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Pasal tersebut menjelaskan Hak Tanggungan itu dapat terjadi apabila sebelumnya Hak Tanggungan itu telah diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang. Seperti yang telah diketahui, bahwa Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* yang mana selalu mengikuti perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang (kredit).

Sedangkan, berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUHT mengatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT yang mana dibuat dalam bentuk akta otentik.

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan tanda bukti adanya suatu pemberian Hak Tanggungan. Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT sesuai dengan yang tertuang dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT adalah:

- a. Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili dari pihak pemegang Hak Tanggungan dan pihak pemberi Hak Tanggungan;
- c. Penunjukan utang yang dijamin menggunakan Hak Tanggungan;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian jelas mengenai objek dari Hak Tanggungan, meliputi SHT atau setidaknya memuat uraian mengenai kepemilikan tanah seperti letak, batas-batas dan luas tanah;
- f. Uraian mengenai janji-janji yang bersifat fakultatif, tertuang dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT seperti:
 - 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan dan/atau menentukan serta mengubah jangka waktu sewa;
 - 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan objek Hak Tanggungan;

- 3) Janji yang memberikan kewenangan pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri apabila debitur cidera janji;
- 4) Janji yang memberikan kewenangan pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi, atau untuk mencegah dihapusnya Hak Tanggungan karena terjadinya tindakan pelanggaran Undang-Undang;
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- 6) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari para pemegang Hak Tanggungan;
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

Pada praktiknya, janji-janji seperti yang telah disebutkan diatas hampir dapat dikatakan selalu diperjanjikan oleh pihak kreditor, oleh karenanya untuk memudahkan para pihak, janji-janji tersebut haruslah sudah dicetak dalam blanko formulir APHT dan nantinya para pihak juga boleh berdiskusi lagi apakah akan menyetujui atau menolak isi dari perjanjian tersebut. Jika sepakat, maka antara kreditor dan debitur akan menandatangani APHT beserta uraian perjanjian tersebut dan hal ini merupakan perwujudan dalam hal keseriusan serta itikad baik dari debitur,

dengan janji-janji tersebut nantinya apabila debitor wanprestasi maka kreditor diberi hak atas kewenangan sebagaimana yang diperjanjian sebelumnya.

Setelah APHT selesai dibuat dan ditandatangani oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja Notaris atau PPAT wajib mengirimkan APHT dan warkah lain kepada Kantor Pertanahan untuk dapat dibuatkan buku hak atas tanah dan menyalinnya ke SHT.

6. Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan

Setelah nantinya APHT ditandatangani oleh para pihak layaknya PPAT dan saksi-saksi, maka akta tersebut harus segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah tanggal penandatanganan akta tersebut. Nantinya, setelah Kantor Pertanahan menerima akta tersebut, Kantor Pertanahan akan mendaftarkannya berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut lalu membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatat adanya Hak Tanggungan tersebut kedalam buku tanah Hak Tanggungan untuk selanjutnya menyalin catatan tersebut kedalam Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Buku Tanah Hak Tanggungan tersebut disimpan di Kantor Pertanahan yang mana di dalamnya termuat nomor Hak Tanggungan, letak (provinsi, kabupaten dan kota), nama pemegang Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan dan tanggal dibukukan. Tanggal tersebut akan di dapat 7 (tujuh) hari setelah berkas pendaftaran lengkap.

Seperti yang telah diketahui, Hak Tanggungan akan lahir pada hari dan tanggal dimana pembuatan buku tanah Hak Tanggungan, yang mana setelah buku tersebut diterbitkan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mana berisi Salinan buku tanah yang dilampiri dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Pada Sertifikat Hak Tanggungan, sampul nya diberi title eksekutoril dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa”. Selanjutnya, sertifikat hak tanggungan tersebut diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan sementara sertifikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atas tanah kecuali diperjanjikan lain.

Pada praktiknya, SHT berdasarkan Surat Kuasa Khusus tetap dipegang oleh pemegang Hak Tanggungan karena akan memudahkan eksekusi atas objek Hak Tanggungan apabila nantinya ada pihak yang melakukan cidera janji seperti halnya wanprestasi.⁵⁸

7. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan seperti yang kita ketahui diatur dalam Pasal 4 UUHT yang mana tanah-tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang terdaftar.

- a. Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik Pembebanan status tanah hak milik diatur dalam Pasal 25 UUPA yang mana menyatakan bahwa hak milik dapat dijadikan sebagai jaminan atas utang yang dipinjam oleh

⁵⁸ *Op.cit, Khoidin*, hlm. 88

debitor dengan membebani hak atas tanah yang dipunya dengan Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hak milik merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat kembali dasar pada ayat 2 yang menegaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dapat diperalihkan ke pihak lain. Hak milik dapat beralih disini diartikan karena adanya peristiwa hukum seperti meninggalnya pemegang waris sehingga kepemilikan tanah tersebut menjadi beralih kepada ahli warisnya. Nantinya, ahli waris tersebut wajib untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan tanah tersebut. Lain halnya dengan hak milik yang dapat diperalihkan, hal tersebut mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat diberikan kepada pihak lain karena adanya kejadian tukar menukar, jual beli ataupun hibah.

b. Pembebanan Hak Guna Usaha dengan Hak Tanggungan

Hak Guna Usaha sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat (1) UUPA merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu untuk digunakan sebagai ladang usaha seperti pada sector Pertanian, Perikanan maupun Peternakan. Dalam Pasal 29 UUPA menegaskan, Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu maksimal 25 tahun tetapi khusus untuk Perusahaan bisa mencapai 35 tahun dan jika waktu kontrak sudah habis maka bisa diperpanjang kembali selama 25 tahun. Selanjutnya Hak Guna Usaha diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

c. Hak Guna Bangunan

Pemegang Hak Guna Bangunan (pemilik) berbeda dengan pemilik hak atas tanah. Perbedaannya terletak pada penguasaannya yang mana pemegang Hak Guna Bangunan tidak dapat menguasai sebidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan karena terdapat batasan yaitu sebatas penggunaan dan pemanfaatan dari bangunan tersebut.

d. Hak Pakai

Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai dilakukan oleh pemiliknya dan diatur secara jelas dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Namun ada juga Hak Pakai yang tidak dibebankan Hak Tanggungan, contohnya seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Asing.

8. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

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

Nantinya setelah Hak Tanggungan dihapus, pihak dari Kantor Pertanahan akan mencoret catatan tentang Hak Tanggungan tersebut pada buku hak atas tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Kantor Pertanahan

akan melakukan pencoretan atau penghapusan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya permohonan pencoretan dari pihak yang berkepentingan. Pencoretan pada buku hak atas tanah dan sertifikat tanah tersebut seringkali kita kenal dengan sebutan Roya.⁵⁹

C. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian Eksekusi

Untuk lebih mengetahui mengenai pelaksanaan hak-hak jaminan dalam hak tanggungan, kita perlu memahami lebih dalam tentang hukum eksekusi. Pengertian dari hukum eksekusi adalah hukum yang mengatur mengenai pelaksanaan hak-hak dari kreditor dalam perutusan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitor dimana saat perutusan itu tidak dipenuhi secara sukarela oleh debitor.

Suatu hubungan yang melibatkan perutusan yang mana ada kewajiban berprestasi dari debitor dan hak atas prestasi dari kreditor, hubungan hukum akan lancar terlaksana dan sesuai dengan tenggang waktu apabila masing-masing pihak dapat memenuhi kewajibannya. Namun jika nantinya debitor tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam berprestasi, maka kreditor mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya yaitu hak untuk eksekusi terhadap harta kekayaan debitor yang dipakai sebagai jaminan. Pemenuhan hak-hak dari kreditor itu bisa dilakukan dengan cara penjualan ataupun bisa juga dengan mencairkan benda-benda jaminan dari kreditor yang mana hasilnya adalah untuk bisa memenuhi hutang dari

⁵⁹ [https://money.kompas.com/read/2021/06/05/110000826/cicilan-kpr-tinggal-sekali-bayar-segera-urus-surat-roya-apa-itu?page=all#:~:text=Roya%20adalah%20pencoretan%20pada%20sertifikat,%20Rumah\)%20maupun%20Outang%20pembelian%20tanah.](https://money.kompas.com/read/2021/06/05/110000826/cicilan-kpr-tinggal-sekali-bayar-segera-urus-surat-roya-apa-itu?page=all#:~:text=Roya%20adalah%20pencoretan%20pada%20sertifikat,%20Rumah)%20maupun%20Outang%20pembelian%20tanah.) Diakses pada 7 Oktober 2022, pukul 11.46 WIB

debitor. Penjualan dari benda-benda tersebut bisa dilakukan dengan cara penjualan di muka umum yang mana membutuhkan janji terlebih dahulu terhadap barang-barang yang dipakai sebagai jaminan.⁶⁰

Selain itu, bisa juga dapat terjadi karena penjualan setelah adanya penyitaan/beslag terhadap benda-benda tersebut atau mungkin karena adanya yang namanya kepailitan. Kepailitan sesuai dengan yang tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas.⁶¹ Kepailitan yang dimaksud diatas tadi adalah dimaksudkan terhadap seluruh harta benda dari debitor untuk kepentingan para kreditor bersama.

Salah satu hal yang diberikan kemudahan dan kepastian dalam Hak Tanggungan adalah mengenai eksekusi. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh para pemegang Hak Tanggungan dengan melalui tiga cara seperti yang tertuang dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUHT, yaitu:

- a. Parate Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, yaitu pemegang hak pertama mempunyai kuasa untuk menjual sendiri objek jaminan melalui pelelangan umum manakala debitor melakukan wanprestasi;
- b. Eksekusi sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam

⁶⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, "Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan", (Yogyakarta: Liberty, 1980), hlm 31-32

⁶¹ Kartono, "Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran", (Jakarta: Pradnya Paramita, 1974), hlm. 7

Pasal 14 ayat (3) UUHT, memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan title eksekusi melalui tata cara sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri setempat;

- c. Penjualan dibawah tangan objek benda jaminan atas dasar kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT.

2. Dasar Hukum Eksekusi

Eksekusi merupakan tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses Hukum Acara Perdata. Eksekusi diatur dalam Pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR dan atau Pasal 206 sampai dengan Pasal 258 RBg. Namun semakin berjalannya waktu, pedoman eksekusi yang berlaku efektif ialah Pasal 195 sampai dengan Pasal 208 dan Pasal 224 atau Pasal 206 sampai dengan Pasal 240 dan Pasal 258 RBg.

D. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang diambil dari bahasa Belanda yaitu *vendu*⁶² Istilah lain dari lelang juga diambil dari bahasa Inggris yaitu *auction*: “Public sale at white goods are sold to the person making the highest bids or offers” yang artinya penjualan dihadapan umum dimana barang yang dijual tersebut

⁶² Peraturan Lelang, *Vendu Reglement Stbld.* 1908 No. 189 menjelaskan; *Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukan harga kedalam sampul tertutup atau kepada orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu dan diizinkan untuk ikut serta untuk menawar, menyetujui dan memasukan harga*

dijual dengan kepada orang yang menawarkan harga tertinggi.⁶³ Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), lelang merupakan penjualan di hadapan banyak orang yang mana dipimpin oleh Pejabat Lelang. Jika ditinjau dari Peraturan Menteri Keuangan, menurut Pasal 1 PMK, lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga yang diberikan baik itu secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan) yang mana penawarannya bisa semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang dicapai dengan didahului oleh yang namanya Pengumuman Lelang.⁶⁴

Menurut Yahya Harahap (1989:36), lelang adalah:

“Pelelangan dan penjualan barang dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan ataupun kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang untuk menawar dan menyetujui harga atau mendaftarkan”

Hal diatas memberi pengertian bahwa lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet yang dalam hal ini biasa disebut dengan Lelang Online. Adapun yang disebut dengan melelangkan menurut kamus hukum adalah ,enjual dengan jalan lelang dan memberikan barang untuk dijual secara lelang.⁶⁵

Objek lelang bisa meliputi barang baik itu berwujud maupun tidak

⁶³ Salim, “*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*”, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 237

⁶⁴ Salim, “*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*”, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 237

⁶⁵ Jonaedi Effendi, *Op. cit.*, hlm. 255

berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan atau tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, dimanfaatkan, dinikmati, serta mempunyai nilai ekonomis yang dapat dijual secara lelang.

Subjek Lelang berdasarkan PMK 213/2020 meliputi:

a. Penjual Lelang

Penjual Lelang merupakan orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan ke Kantor Lelang agar barang yang dimiliki dapat dijual. Penjual dalam hal ini mempunyai status sebagai pemilik barang, kuasa pemilik barang, dan orang atau badan hukum yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang untuk menjual barangnya melalui pelelangan.

b. Peserta Lelang

Peserta Lelang merupakan perorangan atau badan usaha yang menjadi peserta ataupun pembeli lelang. Ada beberapa golongan orang yang dikecualikan dalam Undang-undang untuk mengikuti pelelangan, sesuai dengan PMK No. xxx Hakim, Jaksa, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, dan pihak lain yang terkait dalam pelaksanaan Lelang.

c. Pembeli Lelang

Pembeli Lelang adalah orang atau badan hukum yang berhasil menunjukkan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui Nilai Limit yang oleh Pejabat Lelang disahkan sebagai Pemenang Lelang. Setelah disahkan menjadi Pemenang Lelang, nantinya Pembeli harus

membayar harga lelang, bea lelang, serta biaya pemungutan lain yang menjadi kewajibannya untuk dapat melunasi pungutan tersebut.

d. Pejabat Lelang

Pejabat Lelang adalah orang yang diberi wewenang secara khusus oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara Lelang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Adapun unsur-unsur yang melekat pada pengertian lelang yaitu:

- a. Penjualan barang;
- b. Dilakukan di muka umum;
- c. Dilakukan dengan cara memberikan penawaran akan harga secara terbuka ataupun lisan dengan harga yang bisa jadi meningkat atau menurun;
- d. Didahului dengan adanya Pengumuman Lelang baik melalui media elektronik maupun media cetak seperti koran;
- e. Penjualan lelang tidak boleh dilakukan selain oleh Pejabat Lelang;
- f. Dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan.

2. Dasar Hukum Lelang

Lelang resmi masuk ke Indonesia khususnya dalam sistem hukum Indonesia sejak tahun 1908 yaitu dengan berlakunya Undang-undang Lelang Vendu Reglement (Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor 189) yang mana bersifat Lex Specialis. Kekhususan lelang ini antara lain terlihat dari sifatnya yang dapat terbuka untuk umum karena harus didahului dengan adanya Pengumuman Lelang, obyektif, pembentukan harga yang optimal

sesuai harga pasar, dan otentik karena harus dipimpin oleh Pejabat Lelang.

Pasal 1 jo. Pasal 1a VR disebutkan bahwa “lelang merupakan penjualan barang secara umum dengan melakukan penawaran harga yang dilakukan baik secara tertulis maupun lisan melalui usaha mengumpulkan minat peserta lelang dihadapan Pejabat Lelang”. Selanjutnya juga diatur dalam Pasal 35 VR yang mengatakan bahwa “dari tiap penjualan di muka umum oleh Pejabat Lelang harus dibuatkan berita acara tersendiri”

Pengaturan mengenai Pelaksanaan Lelang di Indonesia sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Jenis Lelang

Sesuai dengan ketentuan PMK 213/2020, Lelang mempunyai banyak jenis, diantaranya adalah sebagai berikut:⁶⁶

a. Lelang Eksekusi

- 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- 2) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri;
- 3) Lelang Eksekusi Pajak;
- 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit;
- 5) Lelang Eksekusi barang temuan, sitaan, dan rampasan;
- 6) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

⁶⁶ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- 7) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
 - 8) Lelang Eksekusi Barang Bea dan Cukai.
- b. Lelang Non-Eksekusi Wajib
- 1) Lelang Barang Milik Negara/Daerah;
 - 2) Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk Non-Persero;
 - 3) Lelang Aset Bank Indonesia;
 - 4) Lelang Barang Milik Negara berupa Barang Habis Pakai eks Pemilihan Umum;
 - 5) Lelang Benda Berharga Muatan Kapal yang Tenggelam.
- c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela
- 1) Lelang Sukarela Barang Milik Swasta;
 - 2) Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD;
 - 3) Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing.
- d. Lelang Online menggunakan Aplikasi Lelang Indonesia atau melalui website lelang.go.id

Setiap akhir pelaksanaan lelang, pejabat lelang diwajibkan untuk membuat suatu berita acara lelang atau biasa lebih dikenal dengan “Risalah Lelang” serta nantinya para penjual dan pembeli lelang tersebut akan diberikan salinan risalah lelang beserta dengan kutipan risalah lelang nya.

4. Prosedur Pelaksanaan Lelang berbasis Aplikasi

Terkait dengan semakin berkembangnya teknologi, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di masing-masing unit yang

tersebar di seluruh wilayah Indonesia mulai menerapkan pelelangan menggunakan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet. Lelang tersebut dapat diakses di laman website lelang.go.id atau bisa mengunduh Aplikasi “Lelang Indonesia” melalui smartphone”. Uraian terkait dengan prosedur pelaksanaan lelang berbasis aplikasi seperti yang dapat Penulis jelaskan berikut ini.⁶⁷

- a. Peserta Lelang melakukan persiapan dokumen pendukung seperti email yang aktif, KTP Elektronik, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Nomor Rekening Bank;
- b. Peserta Lelang membuat akun dengan terlebih dahulu masuk ke laman website lelang.go.id setelah itu klik tombol “daftar” lalu mengisi identitas sesuai dengan dokumen persyaratan lelang yang telah dipersiapkan sebelumnya;
- c. Jika identitas telah terisi dengan benar, maka beralih ke tombol “Daftarkan Akun Saya”;
- d. Sistem dari website lelang.go.id akan mengirim verifikasi ke-email Peserta Lelang;
- e. Jika verifikasi berhasil, maka selanjutnya Peserta Lelang melengkapi persyaratan lelang seperti menginput KTP, NPWP, serta Nomor Rekening Bank;
- f. Selanjutnya, Peserta Lelang memilih objek lelang, yang mana dalam laman tersebut akan terdapat opsi untuk memilih objek lelang yang akan

⁶⁷ Wawancara bersama Bapak Agus Kurniawan, di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang

diikuti, lalu klik tombol “Ikut Lelang” jika Peserta Lelang berminat memilih objek tersebut.

- g. Setelah itu, pilih data diri yang telah diisi tadi berupa data KTP, NPWP dan Nomor Rekening Bank serta mengklik centang pernyataan “Saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan Lelang” selanjutnya klik tombol “Ikut Lelang”;
- h. Peserta Lelang akan mendapatkan nomor virtual account yang akan dikirimkan melalui email yang nantinya ketika Peserta Lelang sudah mendapatkan nomor virtual account, wajib untuk melakukan penyetoran uang jaminan penawaran lelang sesuai syarat dan ketentuan;
- i. Bendahara Penerimaan KPKNL akan memverifikasi setoran uang jaminan penawaran lelang dan dilanjutkan dengan verifikasi data oleh Pejabat Lelang;
- j. Langkah selanjutnya, Peserta Lelang mengajukan penawaran lelang yang mana dapat dilakukan secara open bidding yang mana pelaksanaan lelang dilakukan secara terbuka sehingga para peserta lelang dapat melihat penawaran harga yang dilakukan oleh peserta lelang lain ataupun juga dapat menggunakan sistem close bidding yang mana lelang dilakukan secara bersamaan mengajukan penawaran tertutup kepada Juru Lelang sehingga tidak ada peserta lelang yang tau berapa banyak peserta lelang yang telah menawar;
- k. Setelah waktu penawaran habis, Pejabat Lelang akan menetapkan Peserta Lelang dengan harga penawaran tertinggi yang akan menjadi pemenang

lelang;

1. Peserta Lelang secara keseluruhan akan mendapat notifikasi terkait kalah atau menang dalam pelelangan, jika kalah maka uang jaminan yang telah disetor tadi akan dikembalikan ke rekening bank yang telah didaftarkan sebelumnya.

E. Tinjauan Umum Tentang Parate Eksekusi

1. Pengertian Parate Eksekusi

Eksekusi tidak hanya sebatas putusan pengadilan dan grosse akta semata, namun eksekusi juga terdapat di dalam Hukum Jaminan. Eksekusi objek jaminan adalah pelaksanaan hak kreditor sebagai pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan apabila nantinya debitor cidera janji dengan cara melakukan penjualan obyek jaminannya sebagai pelunasan utang. Eksekusi terhadap hak jaminan tersebut selain dilakukan berdasarkan Pasal 224 HIR/258 R.Bg. juga dilakukan secara khusus yakni dengan kreditor yang diberi hak khusus untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri apabila nantinya debitor cidera janji, hal ini sering dikenal dengan istilah Parate Eksekusi.

Parate eksekusi secara etimologis berasal dari kata “paraat” yang artinya siap ditangan sehingga parate eksekusi sendiri diartikan sebagai sebuah sarana untuk mengeksekusi yang siap di tangan dan langsung tanpa melalui proses pengadilan atau hakim melainkan hanya berdasarkan bantuan dari Kantor Lelang Negara.

Parate Eksekusi atau parate executie adalah eksekusi langsung yang

mana merupakan hak kreditor paling pertama untuk menjual barang-barang tertentu milik debitor secara lelang tanpa mendapatkan fiat di Pengadilan.⁶⁸ Seringkali menjadi perdebatan mengapa pelaksanaan parate eksekusi tidak memerlukan fiat di Pengadilan, hal tersebut disebabkan karena terdapat perbedaan khususnya dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. Kedua pasal tersebut merupakan ketentuan yang mengatur mengenai grosse akta hipotek dan grosse akta pengakuan utang yang mana keduanya mempunyai title eksekutorial sehingga dalam hal ini keduanya mempunyai hak eksekutorial yang mana mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga dalam pelaksanaan eksekusi nya diharuskan untuk meminta fiat di Pengadilan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Namun berbeda halnya dengan parate eksekusi yang tidak mempunyai ketentuan hukum yang mengikat sehingga logika hukumnya pelaksanaan atas parate eksekusi hak tanggungan tidak perlu meminta izin/fiat di Pengadilan oleh Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup dilaksanakan di Lembaga lelang yang berwenang yaitu KPKNL.

Sebenarnya, pengertian parate eksekusi atau parate executie secara implisit tidak diatur dalam peraturan gadai dan hipotek, tetapi didalam UUHT istilah parate eksekusi tersebut secara tersurat dan tersirat dalam UUHT khususnya diatur dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT yang menyebutkan bahwa meskipun pada dasarnya eksekusi secara umum diatur oleh Hukum Acara Perdata, namun sangat mudah dan pasti untuk bisa

⁶⁸ Herowati Poesoko, *Prinsip Yang Mendasari Parate Executie*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013), hlm. 103

membuktikan salah satu ciri Hak Tanggungan, karenanya secara khusus ketentuan mengenai eksekusi hak tanggungan diatur tentang lembaga parate eksekusi

2. Dasar Hukum Parate Eksekusi

Mengenai parate eksekusi dalam UUHT, dasar berpijaknya adalah pada pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyebutkan:

a. Apabila debitor cidera janji, maka :

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) Titel eksekutorial yang mana terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) dimana obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak yang lebih mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

3. Unsur Parate Eksekusi

Unsur-unsur yang menjadi esensi adanya Pasal 6 UUHT adalah meliputi:

- a. Debitor cidera janji;
- b. Kreditor pemegang hak tanggungan pertama diberi hak;
- c. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;
- d. Syarat penjual melalui pelelangan umum;

- e. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- f. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.

Unsur-unsur seperti yang tersebut diatas menunjukkan bahwa ada dua hal penting yang dapat terjadi apabila debitor wanprestasi, yaitu adanya peralihan hak serta adanya pelaksanaan hak bagi para kreditor pemegang hak tanggungan pertama.⁶⁹

F. Tinjauan Umum Tentang Lelang (Muzzayadah) dalam Perspektif Hukum Islam

Agama Islam yang memiliki ajaran universal dan bersifat mengikat serta mengatur segala kemaslahatan bagi umatnya tentunya juga mengatur mengenai jual beli dan pelaksanaannya. Jual beli dan pelaksanaannya dalam islam diatur dalam Qs. Al-Baqarah 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Ayat tersebut mengandung arti bahwa Islam menghalalkan adanya jual

⁶⁹ *Ibid*, Herawati poesoko, hlm 199

beli, namun mengharamkan riba. Dalam Hukum Islam, kegiatan jual beli merupakan kegiatan yang diperbolehkan selama dalam pelaksanaannya sesuai dengan syariat dan rukun islam serta atas dasar saling rela untuk melepaskan, sementara islam mengharamkan riba karena dalam praktiknya cenderung merugikan.

Syariah Islam memperbolehkan adanya jual beli. Dalam fiqih, perkara mengenai jual beli digolongkan dalam beberapa bentuk, diantaranya adalah berdasarkan penetapan harga. Jika ditinjau berdasarkan penetapan harga, terdapat tiga jenis jual beli yaitu *musawamah*, amanah dan *muzayyadah*. Jual beli secara musawamah seringkali dilakukan setiap harinya yaitu jual beli yang penjualnya tidak menyebutkan nilai modal yang dikeluarkan dalam menjual barang dagangannya, sedangkan jual beli secara amanah adalah jual beli yang dapat dipercaya dimana penjual dengan sukarela memberi tahu kepada pembeli berapa nilai modal yang dikeluarkan sehingga ada unsur keterbukaan antara pembeli dan penjual. Mengenai jual beli dengan sistem muzayyaddah adalah jual beli dengan melakukan penawaran harga tertinggi dengan cara menambah atau melebihi nilai jual suatu barang. Jual beli dengan cara muzayyaddah ini sering dikenal dengan nama Lelang.

Menurut Bahasa, lelang memiliki arti bertambah. Maksud bertambah dalam konsep muzayyadah adalah adanya penawaran harga yang lebih tinggi dari harga aslinya dalam akad jual beli yang dilakukan antara penjual atau apabila lelang dilakukan oleh pihak pembeli maka yang nantinya akan

bertambah adalah penurunan dari penawaran.⁷⁰

Hukum jual beli lelang dalam perspektif Islam adalah salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang di tengah keramaian dan diambil sesuai dengan harga yang paling tinggi. Setelah didapatkan harga penawaran tertinggi, barulah terjadi akad jual beli. Lelang sudah ada sejak zaman Rasulullah SAW, terbukti dengan hadits berikut ini:

“Dari Anas bin Malik ra: bahwa ada seorang lelaki Ansar yang datang menemui Nabi Muhammad SAW dan dia meminta sesuatu kepada Nabi Muhammad SAW dan bertanya kepadanya “apakah dirumahmu tidak ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab “Ada. Sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain lagi untuk alas duduk, serta ada cangkir untuk meminum air. Kemudian Nabi Muhammad SAW berkata “kalau begitu bawalah kedua barang itu kepadaku” Lelaki itu kemudian membawakannya dan Nabi Muhammad SAW bertanya kembali “Siapa yang mau membeli barang ini?” kemudian salah seorang sahabat beliau menjawab “saya mau membelinya dengan harga satu dirham” Nabi Muhammad SAW bertanya lagi “ada yang mau membelinya dengan harga yang lebih mahal?” Nabi menawarkan hingga tiga kali, tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata “aku mau membelinya seharga dua dirham” maka Nabi Muhammad SAW memberikan barang tersebut kepadanya dan mengambil uang sebanyak dua dirham itu untuk diberikan kepada lelaki Ansar”

Melalui hadist tersebut dapat diketahui bahwa pelaksanaan jual beli secara lelang telah ada sejak zaman Rasulullah SAW masih hidup dan berkembang hingga saat ini.

Jual beli dengan menggunakan praktik lelang bukan termasuk riba meskipun dinamakan ba'i muzayyadah yang jika diartikan kedalam Bahasa Indonesia artinya adalah “tambahan harga” yang ujungnya merujuk pada makna riba. Namun yang perlu digarisbawahi disini adalah pengertian

⁷⁰ [https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-cirebon/baca-artikel/14400/Tinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html#:~:text=Lelang%20\(muzayyadah\)%20menurut%20bahasa%20artinya,yang%20be rtambah%20adalah%20penurunan%20tawaran](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-cirebon/baca-artikel/14400/Tinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html#:~:text=Lelang%20(muzayyadah)%20menurut%20bahasa%20artinya,yang%20be rtambah%20adalah%20penurunan%20tawaran). Diakses pada Jumat, 26 August 2022 pukul 11.43 WIB.

“tambahan harga” dalam hal ini memiliki konotasi yang berbeda. Dalam ba’i muzayyadah yang bertambah adalah penawaran harga yang lebih tinggi dalam akad jual beli, sedangkan tambahan harga dalam riba artinya tambahan harga yang diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya.⁷¹

Maka dari itu, pelaksanaan jual beli lelang akan diperbolehkan secara syariat islam apabila pelaksanaannya persis seperti apa yang terjadi di masa Rasulullah SAW yaitu dengan tidak menyimpangi kaidah islam seperti penipuan, kecurangan, maupun hal-hal lain yang dilarang dalam jual beli lelang secara islam.

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pihak yang berwenang dalam pengadaan pelaksanaan lelang dalam hal ini sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli dalam Islam yaitu muamalah. Sistem penawaran lelang yang dilakukan di KPKNL menggunakan sistem penawaran meningkat dimana penawar yang memberikan penawaran tertinggi lah yang berhak menjadi pemenang lelang tersebut.

⁷¹ Siti Farihah, “Analisis Pelaksanaan Lelang Benda Jaminan Gadai berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III.2002 Tentang Rahn di Pegadaian Syariah Cabang Majapahit Semarang” (Jurnal , Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017), hlm. 24

BAB III
PELAKSANAAN LELANG PARATE EKSEKUSI DAN AKIBAT HUKUM
GUGATAN PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)
ATAS PELAKSANAAN LELANG

A. Pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Hak Tanggungan Melalui Mekanisme Parate Eksekusi Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 di Wilayah KPKNL Semarang.

Dari penelitian yang dilakukan di wilayah KPKNL Semarang, diperoleh keterangan tentang proses pelaksanaan lelang Objek Hak Tanggungan yang mana meliputi kegiatan mulai dari Tahap Pra-Lelang, Tahap Pelaksanaan Lelang dan berakhir dengan Tahap Pasca-Lelang. Tahapan tersebut akan dijabarkan secara rinci dan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 serta berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 sebagai Petunjuk Pelaksanaan Lelang berikut ini:

1. Tahap Pra-Lelang

Sesuai dengan hasil wawancara yang telah dilakukan terhadap beberapa Pejabat Lelang di wilayah KPKNL Semarang,⁷² tahap pertama yang dilakukan untuk dapat melakukan pelelangan adalah Kreditor dalam hal ini bertindak sebagai Pemohon atau Penjual Lelang melakukan pengajuan surat permohonan lelang yang dibuat secara tertulis dengan memberikan penjabaran terkait identitas serta objek yang akan dilakukan pelelangan.

⁷² Wawancara bersama Pak Arif Fianto

Setelah itu, kreditor juga harus mengajukan beberapa dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL Semarang. Dokumen persyaratan lelang tersebut dapat berupa Salinan Surat Perjanjian Kredit, Salinan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Mungkid Nomor 01870/2017 nomor dan APHT nomor 221/2017, Salinan perincian utang debitor, Salinan bukti debitor telah melakukan wanprestasi, Salinan Surat Peringatan I (pertama), Salinan Surat Peringatan II (kedua), Salinan Surat Peringatan III (ketiga), Salinan surat bukti kepemilikan hak yaitu SHM Nomor 393, serta Salinan Surat Permohonan Lelang Nomor 063/SP/LELANG/2019. Apabila dokumen persyaratan telah lengkap, maka sesuai dengan Pasal 13 PMK⁷³, Pejabat Lelang dan Kepala KPKNL tidak diperbolehkan untuk menolak permohonan lelang tersebut dengan ketentuan dokumen persyaratan telah lengkap secara prosedural. Setelah pihak KPKNL Semarang menerima permohonan lelang milik KSP TRIO ARTHA Magelang selaku Penjual Lelang maka KSP TRIO ARTHA Magelang bersama dengan KPKNL Semarang sebagai Penyelenggara Lelang mendiskusikan terkait Penetapan Jadwal Lelang. Hasil yang didapat adalah lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 10 November 2020, pukul 10.00 WIB yang bertempat di Kantor Koperasi Simpan Pinjam TRIO ARTHA Magelang, berlokasi di Jalan Jenderal Soedirman Nomor. 72, Magelang, Jawa Tengah. Jika telah mendapatkan jadwal pelelangan, maka selanjutnya KSP TRIO ARTHA Magelang melakukan Pengumuman Lelang

⁷³ Pasal 13, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

yang dilakukan sebanyak dua kali. Pengumuman lelang pertama yang dibuat oleh KSP TRIO ARTHA Magelang tertanggal tertanggal 13 Oktober 2020 yang diumumkan melalui selebaran dan Pengumuman kedua tertanggal 28 Oktober 2020 melalui Surat Kabar Harian. Jarak pengumuman lelang pertama dengan pengumuman lelang kedua adalah lima belas hari. Pengumuman lelang di dalamnya juga turut menyertakan nilai jaminan yang akan disetor;

2. Tahap Pelaksanaan Lelang

Setelah rencana pelaksanaan lelang diumumkan melalui pengumuman pertama dan pengumuman kedua, maka masuk ke tahap selanjutnya yaitu penawaran lelang. Penawaran lelang dalam hal ini menggunakan sistem tawar menawar dengan kelipatan harga yang semakin tinggi dengan berpatokan kepada Nilai Limit dimana pihak KPKNL Semarang menetapkan Nilai Limit Rp.100.000.000,00,- (seratus juta rupiah) sebagai hasil dari analisis objek jaminan berupa satu bidang tanah dengan SHM Nomor 393, luas tanah 219 m² yang berlokasi di Desa Girirejo, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah. Nantinya, pihak dari KPKNL akan mencatat apabila para peserta lelang saling melakukan penawaran harga. Atas objek jaminan lelang tersebut, pelaksanaan lelang dimenangkan oleh Tuan Chodir (nama samaran) selaku pembeli/pemenang lelang. Pembeli atau pemenang lelang dalam hal mengikuti pelaksanaan lelang dianggap telah memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan oleh KPKNL Semarang.

3. Tahap Pasca-Lelang

Selanjutnya, Tuan Chodir (nama samaran) selaku pembeli/pemenang lelang diwajibkan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum akhirnya bisa memperoleh Kwitansi dan Risalah Lelang atau Berita Acara Lelang. Sesuai dengan wawancara yang Penulis lakukan, pemenang lelang dalam hal ini harus segera melunasi pembelian objek lelang tersebut paling lambat 5 (lima) hari setelah pelaksanaan lelang dilakukan.

Atas adanya penjualan lelang tersebut, KSP TRIO ARTHA Magelang selaku kreditor berhak untuk mengambil pelunasan pembayaran kredit milik debitor dengan hasil penjualan lelang tersebut. Apabila hasil penjualan berlebih, maka jumlah kelebihan itu dikembalikan kepada debitor selaku pemilik jaminan yang dilelang.

Namun ketika Pemenang Lelang sudah berhasil melunasi pembayaran terhadap objek lelang tersebut serta sudah keluar risalah lelang yang menandakan bahwa objek lelang tersebut sudah beralih hak milik ke Pemenang Lelang, timbul gugatan perlawanan dari pihak ketiga (*derden verzet*) yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang tersebut. Hal demikian ini menurut Penulis menjadi salah satu penghambat untuk Pemenang Lelang menguasai objek lelang secara penuh karena dalam hal ini Pihak Ketiga menginginkan agar objek lelang tersebut diambil alih dan lelang dengan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 dimintakan pembatalan.

B. Akibat Hukum Adanya Gugatan Perlawanan dari Pihak Ketiga (Derdan Verzet) yang Merasa Berkepentingan Terhadap Objek Lelang yang Tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 di Wilayah KPKNL Semarang.

Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan selain dinilai sebagai upaya pelelangan yang cepat, aman, mudah, dan biaya murah juga memiliki potensi akan risiko terjadinya gugatan. Gugatan yang diajukan biasanya berupa perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang tersebut. Pihak ketiga biasanya ingin mengambil alih kembali objek lelang tersebut dan meminta pembatalan akan lelang kepada Pejabat Lelang di KPKNL tempat lelang terlaksana. Pembatalan akan lelang dapat ditinjau dari sebelum dan setelah pelaksanaan lelang, yang mana apabila pembatalan lelang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang dimulai tidak dapat menimbulkan akibat hukum dengan catatan dilakukan atas permintaan dari Pihak Penjual Lelang atau berdasarkan Putusan Lembaga Peradilan. Sementara apabila pembatalan akan lelang dilakukan saat lelang telah selesai dilaksanakan tentunya menimbulkan suatu akibat hukum dimana sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang⁷⁴ (menyatakan bahwa lelang yang telah terlaksana sesuai dengan aturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

⁷⁴ Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang

Melihat kronologi kasus, Pihak ketiga yang dalam hal ini merupakan saudara kandung dari debitor atau penerima jaminan kredit atau pihak yang melakukan wanprestasi merasa tidak terima apabila lelang dengan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 yang menjadikan tanah milik kedua orangtua mereka sebagai jaminan kredit dijual dengan harga yang sangat jauh dibawah harga pasar, dimana harga asli dari tanah tersebut adalah 2 kali lipat dari nilai limit yang ditetapkan oleh KPKNL Semarang bersama dengan KSP TRIO ARTHA Magelang. Selain itu, pihak ketiga juga merasa tidak dilibatkan saat penandatanganan kredit pembebanan Hak Tanggungan, padahal mereka menganggap bahwa tanah tersebut merupakan tanah waris dari kedua orangtuanya sehingga pihak ketiga juga merasa memiliki hak yang melekat terhadap objek lelang berupa tanah tersebut. Dengan adanya pelelangan ini, pihak ketiga tentunya merasa amat dirugikan. Terlebih pihak ketiga tidak mengetahui bahwa debitor dalam hal ini memiliki utang pokok sebesar Rp.191.609.225,00,- (seratus sembilan puluh satu juta enam ratus sembilan ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) karena pihak ketiga dalam hal ini hanya mengetahui utang milik debitor pada tahun 2017 sejumlah Rp. 60.000.000,00,- (enam puluh juta rupiah).

Dalam hal pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri Mungkid, dalam eksepsi, Majelis Hakim memberikan amar putusan berupa Perkara dengan nomor Putusan 35/Pdt.Bth/2021/PN.Mkd yang mana dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)⁷⁵ karena kesalahan pengajuan perkara

⁷⁵ Direktori Putusan Pengadilan Negeri Mungkid, nomor perkara putusan 35/Pdt.Bth/2021/PN.Mkd

gugatan. Dimana yang seharusnya diajukan di Pengadilan Agama karena pihak ketiga berfokus ke persoalan tanah yang menjadi harta waris, bukan ke Pengadilan Negeri yang menangani perkara secara umum.

Sesuai dengan rentetan kejadian yang dilakukan oleh Pihak Ketiga demi mendapatkan kembali objek lelang tersebut, menurut analisis penulis:

1. Pihak Ketiga yang merasa bahwa tidak dilibatkan saat penandatanganan perjanjian kredit serta pembebanan Hak Tanggungan bukanlah suatu permasalahan yang serius. Karena dalam hal penandatanganan perjanjian kredit yang dilakukan oleh debitor, kedua orangtua mereka masih hidup dan turut hadir sebagai Pihak Ketiga Pemberi Hak Tanggungan dimana dalam hal ini kedua orangtua mereka mengikatkan persil miliknya dengan utang milik kreditor dengan syarat apabila dikemudian hari debitor melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi pembayaran kredit, maka kreditor dapat mengambil pelunasan pembayaran kredit tersebut dari hasil penjualan atas eksekusi lelang barang yang dijaminkan tadi. Sepengetahuan Penulis, suatu perjanjian akan sah apabila terdapat para pihak yaitu debitor, kreditor, serta disaksikan oleh Pihak Ketiga yaitu kedua orangtua mereka. Jadi, pihak ketiga yang melakukan perlawanan ini dalam hal penandatanganan perjanjian kredit tidak perlu turut hadir. Begitu pula dengan debitor yang tidak diharuskan untuk meminta izin kepada saudara-saudaranya yang lain sebab dalam hal ini yang berhak melakukan tindakan kepemilikan (salah satunya menjaminkan) hak atas tanah adalah orangtua yang pada dasarnya setiap orang mempunyai Hak Milik atas suatu benda dan berhak untuk

melakukan tindakan apapun atas benda tersebut.⁷⁶ Selain itu, debitor juga tidak mengetahui apabila penandatanganan kredit perlu melibatkan orang banyak karena debitor hanya bergerak mengikuti perintah dari pihak KSP TRIO ARTHA Magelang selaku kreditor;

2. Mengenai pihak ketiga yang merasa bahwa tanah tersebut merupakan harta waris kedua orangtuanya, menurut Penulis itu tidak benar. Karena, saat perjanjian kredit tersebut terjadi, kedua orangtua masih dalam keadaan hidup, sehingga hak-hak atas tanah tersebut kemudian sepenuhnya masih menjadi milik kedua orangtua mereka atau dalam artian belum dialihkan kepada para ahli waris.

Atas adanya gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang dilakukan setelah lelang selesai dilaksanakan tentunya menimbulkan beberapa akibat hukum, yaitu:

- a. Pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan dengan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 tidak dapat dilakukan pembatalan. Hal tersebut terjadi karena pihak ketiga melakukan perlawanan yang dilakukan setelah eksekusi lelang telah selesai dilaksanakan. Sehingga menurut Keputusan Menteri Keuangan, lelang yang sudah berjalan sah dan mendapat pemenang lelang tidak dapat dilakukan pembatalan;
- b. Pihak ketiga terlalu mencampuradukkan perkara gono gini dan warisan terhadap objek tanah tersebut, padahal kenyataannya saat perjanjian

⁷⁶ Pasal 570 KUHPerdara berbunyi “*Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak orang lain....*”

kredit serta pembebanan Hak Tanggungan tersebut terjadi, kedua orangtuanya masih hidup. Sehingga pihak ketiga yang tujuan awalnya ingin mengambil alih objek lelang tersebut karena merasa ada hak mereka yang melekat sebagai ahli waris, menjadi tidak bisa menguasai objek lelang itu kembali. Terlebih telah ada pemenang lelang yang sudah membayar pelunasan terhadap objek lelang tersebut;

- c. Pemenang lelang yang sebelumnya sudah ditunjuk bisa dapat dengan langsung menguasai kembali objek jaminan berupa tanah SHM Nomor 393 dengan luas tanah 219 m² yang berlokasi di Desa Girirejo, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari isi pembahasan penelitian ini, penulis mendapatkan suatu kesimpulan yang antara lain sebagai berikut:

1. Dari penelitian yang dilakukan oleh Penulis di wilayah KPKNL Semarang, diperoleh keterangan tentang proses pelaksanaan lelang eksekusi Objek Hak Tanggungan yang mana meliputi kegiatan mulai dari Tahap Pra-Lelang, Tahap Pelaksanaan Lelang dan berakhir dengan Tahap Pasca-Lelang. Tahapan pelaksanaan lelang dengan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 dan berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Tahap Pra-Lelang berisikan kreditor yang melakukan permohonan lelang kepada KPKNL Semarang, melakukan penetapan jadwal lelang, membuat dan menyebarkan pengumuman lelang dilanjut dengan Tahap Pelaksanaan Lelang dimana dilakukan penawaran harga yang dilakukan secara meningkat sehingga menghasilkan pemenang lelang yang melakukan penawaran harga tertinggi sesuai nilai limit yang ditetapkan yaitu Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Tahap Pasca-Lelang adalah dimana pemenang lelang diharuskan untuk membayar lunas BPHTB untuk bisa mendapatkan kwitansi bukti pembayaran dan dibuatkan berita acara lelangnya. Dengan begitu, kreditor yang dalam hal ini adalah KSP TRIO ARTHA Magelang, dapat dengan langsung mengambil pelunasan

pembayaran kredit milik debitor dari hasil penjualan lelang tersebut dan apabila jumlahnya berlebih maka kreditor berhak untuk mengembalikan jumlah kelebihan tersebut kepada debitor. Namun setelah pelaksanaan lelang dengan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 telah selesai dilaksanakan, timbul gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang tersebut.

2. Gugatan yang diajukan biasanya berupa perlawanan pihak ketiga (derden verzet) yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang tersebut. Pihak ketiga biasanya ingin mengambil alih kembali objek lelang tersebut dan meminta pembatalan akan lelang kepada Pejabat Lelang di KPKNL tempat lelang terlaksana. Pembatalan akan lelang dapat ditinjau dari sebelum dan setelah pelaksanaan lelang, yang mana apabila pembatalan lelang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang dimulai tidak dapat menimbulkan akibat hukum. Sementara apabila pembatalan akan lelang dilakukan saat lelang telah selesai dilaksanakan tentunya menimbulkan suatu akibat hukum dimana sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya disingkat KMK Nomor 304/KMK.01/2002 menyatakan bahwa lelang yang telah terlaksana sesuai dengan aturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Sesuai dengan kronologi kasus, dalam hal ini pihak ketiga merasa tidak terima apabila objek lelang tersebut dilelang dengan harga yang jauh dibawah harga pasar dan meminta lelang untuk dibatalkan. Namun karena pengajuan gugatan tersebut dilakukan setelah lelang selesai dilaksanakan,

maka pembatalan akan lelang tidak bisa dilakukan. Terlebih lagi lelang dengan Risalah Nomor 1287/37/2020 telah berhasil mendapatkan pemenang lelang. Walaupun pihak ketiga mengajukan gugatan atas perkara ini ke Pengadilan Negeri Mungkid, namun gugatan yang diajukan cacat akan hukum. Hal ini dapat dilihat dari pihak ketiga yang salah mengajukan perkara ke Pengadilan yang bukan kewenangannya, lalu pihak ketiga juga turut mencampurkan perihal harta gono gini dan harta waris dengan objek lelang yang mana hal tersebut tidak selaras dengan kenyataan dimana saat penandatanganan kredit dan pembebanan Hak Tanggungan terjadi, kedua orangtuanya masih dalam keadaan hidup.

Atas adanya gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang dilakukan setelah lelang selesai dilaksanakan tentunya menimbulkan beberapa akibat hukum, yaitu:

- a. Pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan dengan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 tidak dapat dilakukan pembatalan. Hal tersebut terjadi karena pihak ketiga melakukan perlawanan yang dilakukan setelah eksekusi lelang telah selesai dilaksanakan. Sehingga menurut Keputusan Menteri Keuangan, lelang yang sudah berjalan sah dan mendapat pemenang lelang tidak dapat dilakukan pembatalan;
- b. Pihak ketiga terlalu mencampurkan perkara gono gini dan warisan terhadap objek tanah tersebut, padahal kenyataannya saat perjanjian kredit serta pembebanan Hak Tanggungan tersebut terjadi, kedua orangtuanya masih hidup. Sehingga Pihak ketiga yang tujuan awalnya

ingin mengambil alih objek lelang tersebut karena merasa ada hak mereka yang melekat sebagai ahli waris, menjadi tidak bisa menguasai objek lelang itu kembali. Terlebih telah ada pemenang lelang yang sudah membayar pelunasan terhadap objek lelang tersebut;

- c. Pemenang lelang yang sebelumnya sudah ditunjuk bisa dapat dengan langsung menguasai kembali objek jaminan berupa tanah SHM Nomor 393 dengan luas tanah 219 m² yang berlokasi di Desa Girirejo, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah.

B. Saran

Adapun saran terhadap masalah dalam penelitian skripsi Penulis, yaitu:

1. Pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan akibat adanya debitor yang wanprestasi memang sangat rawan khususnya mengenai objek jaminan yang akan dilelang. Alangkah lebih baik KPKNL Semarang menelusuri terlebih dahulu objek jaminan lelang tersebut agar meminimalisir terjadinya gugatan baik yang diajukan sebelum maupun sesudah pelaksanaan lelang;
2. Terkait dengan gugatan pihak ketiga yang diajukan, alangkah lebih baik jika pihak ketiga ikut menelusuri terkait objek tanah tersebut. Apabila memang merasa dirugikan dan masih ada hak-hak yang tidak terpenuhi, alangkah lebih baik apabila mengajukan gugatan ganti rugi kepada pihak yang merasa merugikan tanpa harus mengganggu proses pelelangan yang telah sah dilakukan oleh Penyelenggara Lelang guna terciptanya keadilan dan kenyamanan bersama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Fuad Hasan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Jilid II*, Balai Pustaka, Jakarta, 1991.
- Hadisoepaoto Hartono, *Segi Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Herawati Poesoko. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan LaksBang PRES Sindo*, Yogyakarta, 2007.
- Irham Fahmi, *Pengantar Manajemen Perkreditan*, Alfabeta, Bandung, 2010.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, dan Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Jonaedi Effendi, *Kamus Hukum Populer*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2016.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Kartono, *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1974.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- M. Khoidin, *Hukum Jaminan: Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*, Laksbang Yustitia, Surabaya, 2017.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT. Mandar Maju, Bandung, 2005.
- Marwan & Jimmy., *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Penerbit Reality Publisher, Surabaya, 2009
- Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar Management Kredit*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- _____, *Dasar-dasar Management Kredit*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1987.

Munir Fuady. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

_____, “*Konsep Hukum Perdata*”, Rajawali Press, Jakarta, 2014.

Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama, FH UII Press, 2013.

Riky Rustam. *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, 2003.

Sutan Remy Sjahdeni, *Hukum Kepailitan*, Pustaka Utama Grafiti, Yogyakarta, 2002.

_____, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.

B. Jurnal

Chadijah Rizki Lestari, *Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi*, Kanun *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 19 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Aceh, 2017.

Offi Jayanti dan Agung Darmawan, *Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan*, Kanun *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 20, Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2018.

Siti Farihah, “*Analisis Pelaksanaan Lelang Benda Jaminan Gadai berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III.2002 Tentang Rahn di Pegadaian Syariah Cabang Majapahit Semarang*” (*Jurnal, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang*, 2017).

C. Peraturan Perundang-undangan dan Putusan

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

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

Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 atas Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 12/PMK. 06/2005 tentang Pendanaan Kredit Usaha Mikro dan Kecil

Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

Peraturan Lelang, Vendu Reglement Stbld. 1908 Nomor 189

Direktori Putusan Pengadilan Mungkid Nomor: 35/Pdt.Bth/2021/PN.Mkd

D. Data Elektronik

[http://www.pnmedankota.go.id/v3/index.php?option=com_content&view=article&id=333:perkaraperdata&catid=149&Itemid=137#:~:text=Kaidah%20tertulis%2C%20Yakni%20kaidah%2Dkaidah,dalam%20praktek%20kehidupan%20masyara%20kat%20\(kebiasaan\),](http://www.pnmedankota.go.id/v3/index.php?option=com_content&view=article&id=333:perkaraperdata&catid=149&Itemid=137#:~:text=Kaidah%20tertulis%2C%20Yakni%20kaidah%2Dkaidah,dalam%20praktek%20kehidupan%20masyara%20kat%20(kebiasaan),) diakses pada 18 Februari 2022, pukul 12.23 WIB

[https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-cirebon/baca-artikel/14400/Tinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html#:~:text=Lelang%20\(muzayyadah\)%20menurut%20bahasa%20artinya,yang%20bertambah%20adalah%20penurunan%20tawaran,](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-cirebon/baca-artikel/14400/Tinjauan-Pelaksanaan-Lelang-Dari-Perspektif-Hukum-Syariah-Fiqh-Muamalah.html#:~:text=Lelang%20(muzayyadah)%20menurut%20bahasa%20artinya,yang%20bertambah%20adalah%20penurunan%20tawaran,) diakses pada Jumat, 26 Agustus 2022 pukul 11.43 WIB.

[https://money.kompas.com/read/2021/06/05/110000826/cicilan-kpr-tinggal-sekali-bayar-segera-urus-surat-roya-apa-itu-?page=all#:~:text=Roya%20adalah%20pencoretan%20pada%20sertifikat,Rumah\)%20maupun%20utang%20pembelian%20tanah,](https://money.kompas.com/read/2021/06/05/110000826/cicilan-kpr-tinggal-sekali-bayar-segera-urus-surat-roya-apa-itu-?page=all#:~:text=Roya%20adalah%20pencoretan%20pada%20sertifikat,Rumah)%20maupun%20utang%20pembelian%20tanah,) diakses pada 7 Oktober 2022,pukul 11.46 WIB

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-samarinda/baca-artikel/12786/Gugatan-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggung-oleh-KPKNL.html,> diakses pada 15 November 2022 pukul 17.08 WIB

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/5097/Perbuatan-Melawan-Hukum-dalam-Gugatan-Pelaksanaan-Lelang-di-KPKNL.html>, diakses pada 20 Maret 2023, pukul 10.05 WIB

E. Skripsi

Agus Yuda Hernoko, "Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Nasional", Surabaya, Pascasarjana Universitas Airlangga, *Tesis*.

Andrew Tanto Kamba, "Tinjauan Yuridis Ketentuan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Fiat di Pengadilan", Yogyakarta, Universitas Atma Jaya, *Skripsi*, 2012.

M. Nur Cholis, dengan judul "Analisis Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta", (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada), *Tesis*, 2014.

Miya Ayu Puteri, dengan judul "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi di KPKNL Semarang", (Semarang, Universitas Islam Sultan Agung), *Tesis*, 2019.

Nur Saleh, "Eksekusi dan Jaminan Studi Pelaksanaan Sita Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet di KPKNL Surakarta" (Surakarta, Universitas Muhammadiyah), *Skripsi*, 2009.

Ridwan Fadli, "Parate Eksekusi dalam Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Debitur" (Yogyakarta, Pascasarjana Universitas Islam Indonesia), *Tesis*, 2016.

Wahyu Irfan Safei, dengan judul "Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta dengan menggunakan Risalah Lelang Nomor 30/2012", *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2015.

F. Sumber Lain

Wawancara dengan Bapak Muhammad Arif Fianto, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

Wawancara dengan Bapak Dany Kuryanto, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

Wawancara dengan Bapak Agus Kurniawan, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang,

LAMPIRAN



I. Surat Izin Penelitian



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mt. Muli, Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

Nomor : 30 /Dek/70/Div.URT/TU/H/XI/2021
Hal : Permohonan Wawancara

1 November 2021 M
25 Rabi'ul Awwal 1443 H

Kepada Yth.
Kepala Kantor KPKNL Semarang
Jalan Imam Bonjol No. 1D, Semarang, Jawa Tengah.

Assalamu'alaikum Warrahmatullaahi Wabarakaatuh.

Dengan hormat, kami beritahukan bahwa sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah sebagai tugas akhir dalam bentuk Skripsi, Studi Kasus Hukum (SKH), Legal Memorandum (LM).

Sehubungan dengan hal tersebut diatas mahasiswa kami :

Nama : Nur Syifa Putri Ameilia
No. Mahasiswa : 18410354
Program Studi : Hukum
Alamat : Pondok Ngaliyan Asri No. 50, Semarang, Jawa Tengah
Telp Rumah/HP : 082144224072
Dosen Pembimbing : Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum

Bermaksud melakukan wawancara dengan Kepala Kantor KPKNL Semarang untuk menyusun karya ilmiahnya dengan judul "Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Menggunakan Mekanisme Parate Eksekusi di Wilayah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang". Sehubungan dengan hal di atas, kami mohon Bapak/Ibu berkenan untuk mengizinkan mahasiswa tersebut melakukan wawancara.

Perlu kami sampaikan, bahwa hasil karya ilmiah tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan untuk kepentingan keilmuan serta tidak disajikan kepada pihak luar.

Demikian permohonan ini di sampaikan, atas perhatian dan perkenannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.



II. Surat Bukti Wawancara



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
JAWA TENGAH DAN D.I.YOGYAKARTA
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG
GEDUNG KEUANGAN NEGARA SEMARANG II LANTAI 4, JALAN IMAM BONJOL NOMOR 1D, SEMARANG 50173;
 TELEPON: (024) 3542272; FAKSIMILE (024) 3520635; LAMAN WWW.D.JKN.KEMENKEU.GO.ID/KPKNL-SEMARANG

Nomor : S-6463/WKN.09/KNL.01/2021 09 November 2021
 Sifat : Biasa
 Lampiran : -
 Hal : Pemberian Izin Wawancara

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
 Jalan Taman Siswa No. 158
 Yogyakarta 55151

Sehubungan dengan surat Saudara nomor 360/Dek/70/Div.URT/TU/H/XI/2021 tanggal 1 November 2021 hal Permohonan Wawancara, dengan ini kami memberikan izin wawancara di KPKNL Semarang kepada mahasiswa:

Nama : Nur Syifa Putri Ameilia
 NIM : 18410354
 Program Studi : Hukum
 Universitas : Universitas Islam Indonesia
 Judul Karya Ilmiah : *"Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Menggunakan Mekanisme Parate Eksekusi di Wilayah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang"*.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Plh. Kepala Kantor Pelayanan
 Kekayaan Negara dan Lelang
 Semarang



Ditandatangani secara elektronik
 Muhamad Arifianto

Tembusan:
 Kepala Seksi Hukum dan Informasi

III. Pedoman Wawancara

Wawancara ini dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Wilayah Semarang pada tanggal 12 November 2021 pada jam 09.00 WIB-13.30 WIB bersama dengan tiga orang Pejabat Lelang

A. Daftar Informan

- 1) Nama : Muhammad Arifianto
Jabatan : Kepala Sub-Bagian Umum KPKNL Semarang
- 2) Nama : Dani Kuryanto
Jabatan : Pelelang Ahli Madya, KPKNL Semarang
- 3) Nama : Agus Kurniawan
Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Semarang.

B. Hasil Wawancara

- Pertanyaan : Bagaimana pelaksanaan eksekusi lelang objek hak tanggungan melalui parate eksekusi yang selama ini dilaksanakan oleh KPKNL Semarang?
- Jawaban : Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan di wilayah KPKNL Semarang patuh akan pedoman yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diawali dengan adanya permohonan lelang oleh penjual lelang, setelah disetujui baru dibuatkan penetapan jadwal lelang oleh KPKNL, jika sudah mendapatkan kepastian berupa hari, tanggal, dan tempat maka penjual lelang membuat Pengumuman Lelang sebanyak dua kali yang disebarakan lewat selebaran dan Surat Kabar Harian dengan jarak waktu kurang lebih 15 hari. Setelah itu, pelaksanaan lelang dimulai dengan menggunakan sistem penawaran yang mana pemenang lelang/pembeli lelang akan didapatkan dari mereka yang melakukan penawaran tertinggi dengan berpatokan pada nilai limit yang ditentukan KPKNL sebelumnya. Setelah lelang selesai, pemenang lelang diwajibkan untuk melakukan pelunasan terhadap objek lelang

- baru bisa mendapat kwitansi sekaligus dengan Risalah Lelangnya.
- Pertanyaan : Apa dalam pelaksanaan lelang sering menemui sejumlah hambatan?
- Jawaban : Dalam pelaksanaan lelang khususnya di KPKNL Semarang berlaku aturan yang sama seperti pada kantor lelang wilayah lain. Pelaksanaan lelang melalui mekanisme parate eksekusi khususnya mengenai eksekusi objek Hak Tanggungan memang sering menemui sejumlah hambatan seperti adanya pihak yang menolak pengosongan, adanya pihak ketiga yang merasa berkepentingan. Namun perlu diketahui bahwa tidak semua hambatan tersebut bisa membatalkan pelaksanaan lelang. Sebab hanya gugatan yang diajukan pihak ketiga dan berkaitan dengan barang jaminan saja yang dapat menunda pelaksanaan lelang. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan dari penjual/pemohon lelang atau berdasarkan penetapan atau putusan dari Lembaga Peradilan yang disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
- Pertanyaan : Bagaimana jika ada hambatan berupa gugatan pihak ketiga namun diajukan setelah pelaksanaan lelang selesai?
- Jawaban : Untuk pembatalan lelang setelah pelaksanaan lelang hanya dapat dilakukan jika terdapat keadaan memaksa (force majeure) dan adanya gangguan teknis saat pelaksanaan lelang
- Pertanyaan : Apakah ada contoh kasus gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang selesai?
- Jawaban : Ada. Gugatan tersebut dilayangkan atas adanya lelang parate eksekusi berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1287/37/2020 yang mana terdapat gugatan pihak ketiga yang merasa berkepentingan terhadap objek lelang
- Pertanyaan : Apakah bisa dijelaskan secara rinci terkait dengan gugatan pihak ketiga atas Risalah Lelang tersebut?
- Jawaban : Bisa. Tapi mohon disamarkan para pihaknya demi kepentingan bersama karena risalah lelang bersifat rahasia. Untuk gugatannya secara utuh bisa dilihat di direktori putusan dengan Nomor Perkara 35/Pdt.Bth/2021/PN.Mkd, terkait dengan gugatan pihak ketiga mereka keberatan jika objek lelang berupa tanah SHM di lelang dengan harga yang jauh dibawah harga pasar. Selain itu, Pihak Ketiga tersebut merasa bahwa tidak dilibatkan saat penandatanganan kredit Hak Tanggungan atas tanah tersebut padahal mereka merasa ada hak waris yang melekat pada tanah tersebut untuk mereka
- Pertanyaan : Bagaimana proses persidangan terhadap gugatan perkara tersebut?
- Jawaban : Untuk proses persidangan berjalan lancar dan kooperatif walaupun mediasi tidak menghasilkan hasil, namun

kenyataannya gugatan tersebut berakhir tidak diterima di Pengadilan Negeri karena Pihak Ketiga yang bertindak selaku Para Penggugat disini mengajukan perkara warisan. Seharusnya, untuk perkara warisan khususnya sesuai dengan Hukum Islam, gugatan diajukan di Pengadilan Agama sesuai dengan kompetensi absolut persidangan. Selain itu, pihak ketiga tersebut pada akhirnya tidak dapat mengambil alih objek tanah SHM tersebut karena pemenang lelang sudah sah secara hukum menguasai objek lelang tersebut.





FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7070222
E. fh@uii.ac.id
W. law.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 93/Perpus-S1/20/H/III/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Joko Santosa, A.Md.

NIK : 961002136

Jabatan : Staf Perpustakaan Referensi Fakultas Hukum UII

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Nur Syifa Putri Ameilia

No Mahasiswa : 18410354

Fakultas/Prodi : Hukum

Judul karya ilmiah : PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK
TANGGUNGAN MELALUI PARATE EKSEKUSI DI
WILAYAH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG
(Studi Kasus Risalah Lelang Nomor: 1287/37/2020)

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil 18.%

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 29 Maret 2023 M
7 Ramadhan 1444 H
Perpustakaan Referensi FH UII



Joko Santosa, A.Md.

**PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI
PARATE EKSEKUSI DI WILAYAH KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG
(Studi Kasus RisalahLelang Nomor: 1287/37/2020)**

Submission date: 27-Mar-2b02y3 1128:1421PM03(U5T4C+N07u00r) Syifa Putri Ameilia

Submission ID: 2047718236

File name: 18410354_Nur_Syifa_Putri_Ameilia_Perdata.docx (302.25K)

Word count: 21237

Character count: 13666



**PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI
PARATE EKSEKUSI DI WILAYAH KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG**

(Studi Kasus Risalah Lelang Nomor: 1287/37/2020)

TUGAS AKHIR



Oleh:

NUR SYIFA PUTRI AMELIA

Nomor Mahasiswa: 18410354

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

PELAKSANAAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI
PARATE EKSEKUSI DI WILAYAH KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG
(Studi Kasus Risalah Lelang Nomor: 1287/37/2020)

ORIGINALITY REPORT

18%

SIMILARITY INDEX

12%

INTERNET SOURCES

13%

PUBLICATIONS

9%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	laawfacultyunas.blogspot.com Internet Source	3%
2	repository.unhas.ac.id Internet Source	2%
3	repository.uma.ac.id Internet Source	1%
4	repository.umsu.ac.id Internet Source	1%
5	Submitted to St. Ursula Academy High School Student Paper	1%
6	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	1%
7	Diana Fitriana, Abdul Wahid. "Upaya Hukum Cessionaris Terhadap Hak Tagih Atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie)", Jurnal Hukum Sasana, 2021 Publication	1%

8	Submitted to Universitas Borneo Tarakan Student Paper	1%
9	Submitted to Universitas Pelita Harapan Student Paper	1%
10	Submitted to State Islamic University of Alauddin Makassar Student Paper	1%
11	Marnita Marnita. "EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)", FIAT JUSTISIA, 2017 Publication	<1%
12	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	<1%
13	Mohamad Ainun Najib. "PENGUATAN PRINSIP SYARIAH PADA PRODUK BANK SYARIAH", Jurnal Jurisprudence, 2017 Publication	<1%
14	Agus Wiyono. "KEDUDUKAN HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG TERLAMBAT DIDAFTRAKAN", JURTAMA, 2019	<1%

Publication

- 15** Yunantyo Adi Setyawan. "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG MANAKALA PERMOHONAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK LELANG DIGUGAT DEBITUR", Jurnal JURISTIC, 2022
Publication <1 %
-
- 16** Submitted to Universitas Islam Indonesia
Student Paper <1 %
-
- 17** Henry Donald, Jamilus Jamilus. "Quo Vadis Resi Gudang Surat Berharga Jaminan Kredit", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2019
Publication <1 %
-
- 18** Dwi Satia Wardani, Nur Fadhilah Ahmad Hasibuan. "ANALISIS PROSEDUR PELAKSANAAN LELANG PADA KPKNL DI LINGKUNGAN KANWIL DJKN SUMATERA UTARA", Jurnal Akuntansi AKTIVA, 2022
Publication <1 %
-
- 19** Titik Triwulan Tutik. "Penyelesaian sengketa letter of credit ekspor-impor syariah pascaputusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012", IJTIHAD Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan, 2016
Publication <1 %
-
- 20** Ade Muhammad Syamkirana Putra, Tri Lisiani Prihatinah. "Perlindungan Hukum Bagi <1 %