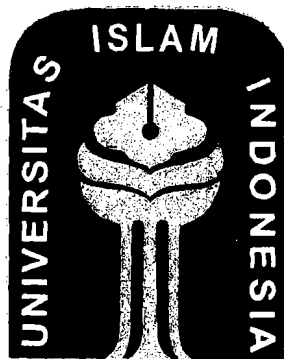


**PERLINDUNGAN HUKUM  
TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI  
PADA SAAT TERJADI PENOLAKAN  
OLEH KANTOR PERTANAHAN NASIONAL**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Guna Memperoleh Gelar Master (S2)  
Pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum  
Universitas Islam Indonesia (UII)  
Yogyakarta**



Oleh :

**TH. AGUS WALUYO**

No. Mhs. : 04. M. 0118  
Program Studi : Ilmu Hukum  
BKU : Hukum Bisnis

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA (UII)  
YOGYAKARTA**

**2006**

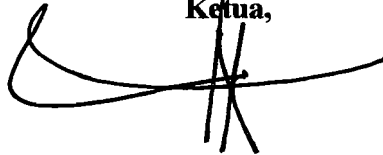
**PERLINDUNGAN HUKUM  
TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI  
PADA SAAT TERJADI PENOLAKAN  
OLEH KANTOR PERTANAHAN NASIONAL**

**TESIS**

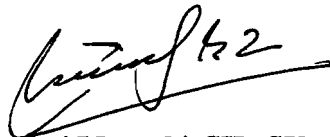
Oleh:  
**N a m a : TH. AGUS WALUYO**  
**Nim. : 04. M. 0118**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**BKU : Hukum Bisnis**

Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji  
Pada Hari/Tanggal: **Sabtu, 2 September 2006**  
Dan Dinyatakan: **LULUS**

Tim Penguji,  
Ketua,

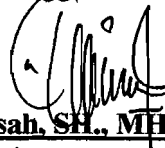


**Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH.**



**Hj. Murvati Marzuki, SH., SU.**

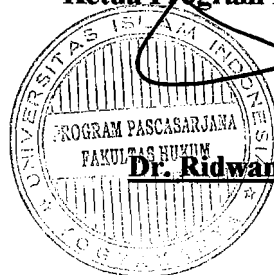
Anggota



**Siti Anisah, SH., MHum.**

Anggota

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum,



**Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH.**

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Alhamdulillah Kehadirat Allah SWT., Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, berkat rahmat, karunia dan bimbingan-NYA, maka penulis dapat menyelesaikan penelitian tesis ini. Penyelesaian penulisan tesis ini tidak terlepas dari dorongan dan arahan para dosen pembimbing yang dengan sabar selalu memacu semangat penulis, untuk itu pada kesempatan ini saya secara khusus menyampaikan ucapan terima kasih kepada Yang Terhormat:

1. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing I.
2. Hj. Muryati Marzuki, SH., SU., Selaku Dosen Pembimbing II.

Semoga apa yang telah Bapak/Ibu sumbangankan kepada kami yang berupa Ilmu Pengetahuan akan mendapat pahala dari Allah SWT. Ucapan terima kasih saya sampaikan juga kepada:

1. Rektor Universitas Islam Yogyakarta yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menempuh Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Dr. Ridwan Khairandy., S.H., M.H., Selaku Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah memberikan motivasi bagi saya agar senantiasa menimba ilmu dengan penuh dedikasi dan disiplin yang tinggi.

3. Seluruh Dosen Pengajar di Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, semoga amal baik dan ilmu yang telah saya terima akan mendapat pahala dari Allah SWT.
4. Yayasan Kartika Abadi beserta staf yang telah menyelenggarakan program ini di Surabaya.

Akhirnya kepada Istriku Tercinta dan kepada anak-anakku terkasih yang penuh kasih sayang dan pengertian selalu mendorong semangat saya di dalam menempuh pendidikan di Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta ini.

Demikian Karya Ilmiah Penelitian Tesis ini, semoga bermanfaat bagi yang membacanya.

**Yogyakarta, 15 April 2006.**

**Penulis,**

**TH. AGUS WALUYO**

## DAFTAR ISI

### Halaman

**COVER LUAR**  
**COVER DALAM**  
**HALAMAN PENGESAHAN**  
**ABSTRAKSI**  
**KATA PENGANTAR**  
**DAFTAR ISI**

<b>BAB I.</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
	A. Latar Belakang Masalah	1
	B. Rumusan Masalah	18
	C. Tujuan Penelitian	18
	D. Kajian Teori	18
	E. Metode Penelitian	29
<b>BAB II.</b>	<b>TINJAUAN UMUM TENTANG MACAM-MACAM EKSEKUSI</b>	
	<b>JAMINAN KREDIT, KEWENANGAN BALAI LELANG DAN</b>	
	<b>PEMENANG LELANG EKSEKUSI</b>	<b>32</b>
	A. Macam-Macam Eksekusi Jaminan Kredit	32
	B. Kewenangan Balai Lelang	46
	C. Pemenang Lelang Eksekusi	52

**BAB III. PERLINDUNGAN HUKUM**

**TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI PADA SAAT  
TERJADI PENOLAKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN  
NASIONAL 59**

- A. Bentuk Perlindungan Eksekusi Jaminan Kredit melalui Balai Lelang 59
- B. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi pada saat terjadi penolakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Ketika balik nama. 80

**BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN 107**

- A. Kesimpulan 107
- B. Saran 111

**DAFTAR PUSTAKA**

**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

---

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Pengertian lain dari piutang macet yaitu kredit yang mempunyai cirri-ciri tidak memenuhi kriteria kredit lancar, kredit kurang lancar dan kredit kurang diragukan atau dapat memenuhi kriteria kredit diragukan, tetapi setelah jangka waktu 21 (dua puluh satu) bulan semenjak masa penggolongan kredit diragukan, belum terjadi pelunasan pinjaman atau upaya penyelamatan kredit atau penyelesaian pembayaran kredit atau penyelesaian pembayaran kembali kredit yang bersangkutan telah diserahkan kepada pengadilan negeri, atau telah diajukan permintaan ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.<sup>1</sup>

Dijelaskan dalam Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1988 tentang Kualitas Aktiva Produktif menyatakan bahwa dapat kredit dapat diklasifikasikan kredit macet apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari atau kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat disarikan pada nilai wajar.

---

<sup>1</sup> Siswantoautojo, Strategi Manajemen Kredit Bank Umum, Konsep Teknis Dan Kasus, Penerbit Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2001, Hlm. 184.



Dengan demikian kredit macet menjadi beban yang sangat berat bagi kreditor atau bank, karena bank harus menjadi beban yang sangat besar 100 % dari tagihan macet tersebut. Oleh karenanya harus segera diselesaikan yang penagihannya dapat dilakukan dengan berbagai cara antara lain:<sup>2</sup>

1. Apabila piutang macet tersebut adalah piutang negara, termasuk didalamnya tagihan bank – bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara atau Badan Usaha Piutang Lelang Negara dan saat ini bernama Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara disingkat KP2LN.
2. Apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dari bank swasta atau perorangan termasuk juga badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan disamping melalui Penagihan Negeri, sering pula dilakukan lewat Balai Lelang.

Penagihan yang dilakukan oleh PUPN atau BUPLN sekarang disebut KP2KN, dilaksanakan dengan membuat surat paksa dan apabila penanggung hutang ditegor untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu delapan hari sejak teguran diterima yakni membayar dengan sukarela dan sekaligus lunas tidak dipenuhi, maka eksekusi jaminan atau anggunan akan dilanjutkan dengan terlebih dahulu menyita barang jaminan tersebut kreditor dan biaya eksekusi, apabila ada

---

<sup>2</sup> Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm.: 429.

kelebihan untuk membayar tagihan kreditur dan biaya eksekusi, apabila ada kelebihan maka kelebihannya tersebut dikembalikan kepada debitor.

Pelelangan sebagai suatu perbuatan hukum yang memaksa dan peranannya sangat penting dalam menyelesaikan masalah-masalah perdata yang dilakukan oleh pengadilan negeri maupun yang dilaksanakan oleh BUPLN (Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara) yang sekarang menjadi KP2LN (Kantor Pengurusan Piutang Dan lelang Negara).<sup>3</sup> Dan pada tanggal 25 januari 1996 Departemen Keuangan telah menggulirkan kebijaksanaan diregulasi lelang melalui Keputusan Menteri keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tentang Balai Lelang, yang kemudian dijabarkan dalam Keputusan BUPLN Nmomr Kep.01/PN/1996 Tentang petunjuk Teknis Penyelenggaraan Balai Lelang.

Kredit yang diberikan oleh bank-bank swasta hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan atau Fidusia. Apabila debitor ingkar janji dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka dalam hal kredit dijamin kepada kantor Lelang Negara untuk menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan, hutang debitor dan apabila masih ada sisanya maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitor. Dan apabila kredit tersebut dijamin dengan fiducia, jalan damai tidak dapat ditempuh, maka dengan terpaksa kreditor atau bank akan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri dimana debitor bertempat tinggal atau berdomisili.

---

<sup>3</sup> Wijaya Kusuma, Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Pengadilan negeri Dan Pelelangan Oleh PUPN, Penerbit Pustaka Peradilan, Jilid IV, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1994, Hlm.:

Dalam gugatan tersebut sekaligus dimohonkan agar harta debitor, termasuk barang-barang yang diikat dengan fiducia diletakkan sita jaminan (*Coservation Beslog*), disertai permohonan agar sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga dan dimohonkan juga agar pengadilan menjatuhkan putusan serta merta sesuai Pasal 180 HIR. Dalam hal gugatan dikabulkan, maka meskipun tergugat atau debitor mengajukan permohonan banding atau kasasi atau dalam hal dijatuhkan putusan verstek, meskipun tergugat atau debitor mengajukan perlawanan terhadap putusan verstek, putusan tersebut tetap dapat diperintahkan agar dilaksanakan.

Tetapi apabila kredit diberikan dengan jaminan Hak Tanggungan, maka bank akan cepat memperoleh uangnya kembali, karena bank cukup dengan membawa sertifikat Hak Tanggungan yang telah memakai irah – irah Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa, langsung dapat mengajukan permohonan eksekusinya kepada Ketua Pengadilan Negeri di Wilayah dimana tanah tersebut terletak.

Dari uraian di atas dan dari berbagai hal dan jenis-jenis kredit perbankan, maka yang penting untuk digaris-bawahi adalah ditinjau dari segi tujuan penggunaannya.<sup>4</sup> Agar tidak menimbulkan hal yang tidak kita inginkan yang dapat menimbulkan kredit macet dan pencairan jaminan kredit nasabah debitor.

---

<sup>4</sup> Hasannuddin Rohman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hlm.: 98-105.

Dalam proses eksekusi jaminan kredit perbankan yang berupa hak tanggungan telah diberlakukan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 47/KMK.01/1996 Tentang Balai Lelang, dengan maksud meningkatkan pendayagunaan lelang sebagai salah satu sarana perekonomian yang bersifat terbuka dan objektif sehingga diharapkan dapat mewujudkan harga yang wajar, perlu diberikan kesempatan lebih luas kepada masyarakat khususnya dunia usaha untuk menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang penjualan barang secara lelang melalui pendirian Balai Lelang. Dan sehubungan dengan itu dipandang perlu menetapkan ketentuan tentang Balai Lelang dengan Keputusan Menteri Keuangan.<sup>5</sup>

Seperti dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa piutang<sup>6</sup> piutang kreditor yang dibayarkan dari hasil lelang objek hak tanggungan setinggi-tingginya adalah sebesar nilai yang tercatat dalam eksekusi hak tanggungan maka surat perjanjian kredit tidak perlu dilampirkan lagi. Sertifikat Hak Tanggungan sudah cukup membuktikan adanya tagihan. Hutang yang harus dibayar dari hasil lelang objek hak tanggungan maksimal adalah sebesar nilai hak tanggungan yang tercatat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut.

---

<sup>5</sup> Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 47/KMK.01/1996 Tentang Balai Lelang.

<sup>6</sup> Penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan itu langsung menyuruh memanggil debitur yang ingkar janji dan debitur akan ditegur, untuk menyuruh memanggil debitur yang ingkar janji dan debitur yang ingkar janji dan debitur akan ditegur, untuk waktu 8 (delapan) hari memenuhi kewajibannya, yaitu membayar utangnya dengan sukarela dan sekaligus lunas. Apabila debitur tetap lalai, maka debitur akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah objek hak tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial dan apabila setelah disita, debitur masih tetap lalai maka tanah tersebut akan dilelang.

Mengenai pelelangan tersebut akan diumumkan selama 2 (dua) kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit di kota itu dengan tenggang waktu 15 (lima belas) hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua. Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari bank lelang dan apabila masih ada kelebihannya, maka uang tersebut akan dikembalikan kepada debitur.

Jadi yang dibutuhkan pembayarannya adalah biaya perkara, termasuk biaya lelang, yang menurut Pasal 1139 KUH Perdata memang termasuk piutang negara yang pembayarannya harus didahulukan.<sup>7</sup> Apabila kredit yang diberikan kepada penanggung hutang dijamin dengan Hak Tanggungan Pertama, maka kreditur berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan

---

<sup>7</sup> Pasal 1139 KUHPerdata.

secara langsung atas kekuasaan sendiri melalui Kator Lelang Negara di Wilayah mana tanah yang dibebani hak tanggungan terletak serta pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>8</sup> Pasal 6 UU Hak Tanggungan inilah yang dipakai sebagai dasar oleh bank-bank swasta dalam penjualan jaminan-jaminan kredit macetnya melalui balai lelang, tanpa terlebih dahulu meminta eksekusi ke Pengadilan Negeri yang berwenang.

Jual beli hak atas tanah hampir ada kesamaannya dengan perjanjian jual beli pada umumnya, hanya saja letak perbedaannya tidak cukup dengan kata sepakat perjanjian jual beli mengikat kedua belah pihak. Pada perjanjian jual beli yang obyeknya berupa hak atas tanah agar penyerahannya sah dan agar penyerahan jual beli sah, maka harus dibuat dengan memenuhi syarat/unsure yaitu sebagai berikut.<sup>9</sup>

**1. Harus dibuat dengan titel sah;**

Jual beli agar penyerahannya sah harus dibuat dengan titel atau alas hak yang sah, yaitu dasar dilakukannya penyerahan hak atas tanah. Di atas telah disebutkan bahwa suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum dan mengikat kedua belah pihak jika dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian. Jadi antara penjual tanah dengan pembeli tanah telah mencapai kata sepakat mengenai barang dalam hal ini hak atas tanah dan harga tanah.

**2. Dilakukan oleh pihak yang berwenang atau yang berhak;**

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa pihak yang berwenang menjual hak atas tanah yaitu pemilik tanah atau orang lain yang dikuasakan untuk menjualnya. Jika penjual bukan pemilik tanah atau bukan orang yang ditunjuk untuk menjual tanah, maka dapat dikatakan telah menjual tanah yang bukan haknya, yang menjadikan jual beli tanah menjadi batal.

---

<sup>8</sup> Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>9</sup> Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1987, Hlm.: 38

**3. Harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria**

Jual beli yang obyeknya berupa tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1 997), bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, kecuali memindahkan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila perjanjian pada umumnya dengan tercapai kata sepakat maka perjanjian telah mengikat, namun dalam perjanjian jual beli yang obyeknya hak atas tanah, tercapainya kata sepakat masih menimbulkan ikatan perjanjian jual beli. Karena dalam perjanjian jual beli yang obyeknya hak atas tanah, perjanjian dinyatakan sah jika telah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Soetomo, bahwa semua peralihan hak atas tanah diperlakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>10</sup> Peralihan yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu pemindahan hak atas tanah, yaitu untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.<sup>11</sup>

Dan oleh karena terjadi suatu pengalihan hak atas tanah kepada pihak yang lain, maka diperlukan suatu pendaftaran, dengan maksud untuk melakukan balik nama dari nama pemilik lama kepada pemilik baru. Pendaftaran tanah yang dimaksud yaitu pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukannya balik

---

<sup>10</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Penerbit Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1984, Hlm.: 6

<sup>11</sup> *Ibid.*, Hlm.: 7

nama dari nama pemilik tanah yang lama (penjual) diganti nama pemilik tanah yang baru (pembeli).

Jual beli yang obyeknya berupa hak atas tanah, maka dengan dibuktikannya oleh suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana ditentukan dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli kecuali memindahkan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka pada saat itu juga jual beli telah sah dan pada saat itu pula hak atas tanah telah beralih dari tangan penjual ke tangan pembeli itu secara luas barang sitaan yang dapat di lelang ialah barang yang telah disita pada umumnya, baik berupa sita jaminan atau sita eksekusi. Dan menurut Pasal 200 ayat (1) HIR, penjualan barang yang disita di muka umum dilakukan dengan “perantaraan” atau “bantuan” kantor lelang.<sup>12</sup> Jika Pasal ini dihubungkan dengan Pasal 1 menerangkan dengan jelas bahwa yang dimaksud dengan.<sup>13</sup>

- a. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) adalah badan yang berada di bawah Departemen Keuangan dan bertanggung jawab kepada Menteri

---

<sup>12</sup> Pasal 200 ayat (1) HIR.

<sup>13</sup> Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 47/KMK.01/1996 Tentang Balai Lelang.



Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991.

- b. Pejabat Lelang adalah Pejabat pada Kantor Lelang Negara atau Pegawai lain yang ditunjuk dan diangkat oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan pelelangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Kantor Lelang adalah Kantor Lelang Negara atau Kantor Pejabat Lelang Kelas Dua.
- d. Lelang adalah penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga lisan atau dengan penawaran harga secara tertulis, yang didahului dengan pengumuman berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Balai Lelang adalah badan usaha yang menyelenggarakan jasa penjualan atas permintaan pemilik barang yang pelaksanaannya dilakukan secara lelang
- f. Pemilik barang adalah orang pribadi atau badan usaha atau yang memiliki barang atau kuasanya atau yang mempunyai wewenang untuk menjual berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- g. Lelang yang ditahan adalah penjualan barang secara lelang yang tidak ada penunjukan pemenang lelangnya karena harga penawaran tertinggi tidak mencapai harga limit.
- h. Harga Limit adalah harga paling rendah yang diinginkan oleh penjual.
- i. Barang yang dimiliki/dikuasai Negara untuk kepentingan penjualan secara lelang adalah barang yang pengadaannya bersumber dan dana yang berasal dan APBN,

APBD, BUMN, BUMD atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara atau barang yang dikuasai negara berdasarkan putusan ketetapan instansi/lembaga Pemerintah Tingkat Pusat maupun Daerah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian Pasal 2 menerangkan juga bahwa<sup>14</sup> Penyelenggaraan jasa penjualan secara lelang dapat dilakukan oleh Balai Lelang dalam perseroan Terbatas (PT) atau Koperasi yang khusus didirikan untuk usaha Balai Lelang. Dan menurut Pasal 3 bahwa<sup>15</sup> Perizinan untuk mendirikan Balai Lelang ditetapkan oleh Kepala BUPLN.

Dan menurut Pasal 4 bahwa<sup>16</sup> Balai Lelang menyelenggarakan penjualan barang secara lelang atas permintaan pemilik barang. Dan untuk menyelenggarakan penjualan barang secara lelang, Balai Lelang dapat melakukan kegiatan:

- a. Menerima dan menghimpun barang dari pemilik barang;
- b. Melakukan pencatatan, penggolongan, peningkatan kualitas, penyimpanan, penafsiran penilaian, dan pemasaran yang telah diterima dari pemilik barang,

Pembelian hak atas tanah melalui lelangan yang didasarkan atas sita jaminan atau sita eksekusi didasarkan atas perintah Hakim/Ketua Majelis sebelum atau selama proses pemeriksaan berlangsung. Hakim/Ketua Majelis membuat surat penetapan.

---

<sup>14</sup> Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 47/KMK.01/1996 Tentang Balai Lelang.

<sup>15</sup> Pasal 3 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 47/KMK.01/1996 Tentang Balai Lelang.

<sup>16</sup> Pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 47/KMK.01/1996 Tentang Balai Lelang.

Penyitaan dilaksanakan oleh Juru Sita/Panitera Pengadilan Negeri dengan dua orang pegawai pengadilan sebagai saksi. Dan dalam hal dilakukan sita jaminan selama proses persidangan berlangsung, maka harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut: Apabila yang disita adalah sebidang tanah dengan atau tanpa rumah, maka berita acara penyitaan sebagai pemilik hak atas tanah disertai dengan bukti akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pendaftaran hak atas tanah untuk kepentingan balik nama pada Kantor Pertanahan badan Pertanahan Nasional.

Pembelian juga dapat dilaksanakan melalui lelang, menurut Pasal 1 Peraturan lelang (Lembaran Negara 1908 No. 189), akan ditemukan pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang yang dapat dirinci sebagai berikut:<sup>17</sup>

- a. Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang disita eksekusi atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitur).
- b. Penjualan dimuka umum atau (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (juru lelang), dan
- c. Cara penjualan dengan jalan harga penawaran yang semakin meningkat, atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran pendaftaran).

Pelelangan menurut Pasal ini ialah penjualan lelang barang harta kekayaan tergugat atau debitur yang telah lebih "dahulu disita". Penyitaan itu boleh berbentuk

---

<sup>17</sup> Pasal 1 Peraturan lelang (Lembaran Negara 1908 No. 189).

sita jaminan atau sita eksekusi. Sebab sita jaminan pada saatnya dengan sendirinya berlangsung menjadi eksekutorial beslag. Oleh karena harus didaftarkan sesuai ketentuan yang terdapat dalam Pasal 227 (3) jo Pasal 198 dan Pasal 199 HIR atau Pasal 261 jo Pasal 213 dan Pasal 214 Rbg, telah dilaporkan ke kelurahan dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional setempat, maka sejak didaftarkannya itu tersita dilarang untuk menyewakan, mengalihkan dengan cara apapun, atau membebankan/menjaminkan tersebut. Tindakan tersita yang bertentangan dengan larangan tersebut adalah batal demi hukum yang merupakan perbuatan pidana.

Perlu diketahui bahwa mengenai jual beli tanah ini termasuk pembelian tanah melalui pelelangan, jika pelaksanaan lelang telah dilakukan memenuhi prosedur dan syarat-syarat yang dibenarkan, maka syarat titel atas hak penyerahan secara sah telah dipenuhi. Kantor Lelang merupakan suatu lembaga yang mempunyai wewenang untuk menjual barang melalui lelang didasarkan atas permintaan dari pengadilan untuk permohonan putusan, yang berarti bahwa syarat kewenangan untuk menjual sebagai syarat penyerahan agar sah juga telah terpenuhi. Apabila dalam perjanjian jual beli tanah pada umumnya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, maka peralihan hak atas tanah yang terjadi karena lelang tidak perlu dibuktikan dengan suatu akta tersebut.

Oleh karena tidak perlu dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat akta tanah, maka jika pembelian melalui lelang, pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat lelang, maka kepada penawar tertinggi diberi risalah lelang oleh Kantor Lelang dan telah melunasi pembayaran harga, yang di buktikan dengan “tanda pelunasan”, atas pemenuhan syarat-syarat lelang, juru lelang menerbitkan “surat keterangan” yang mengesahkan pemenang sebagai pembeli yang telah memenuhi syarat, maka hak milik atas tanah telah beralih dan menjadi milik sah pemenang lelang meskipun belum melakukan pendaftaran untuk keperluan balik nama, telah memperoleh Kepastian hukum sebagai pemilik atas tanah yang dibelinya melalui pelelangan. Namun ketika pemenang lelang mendaftarkan tanah tersebut pada Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama, ternyata ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional, dengan alasan tanah masih dalam sengketa pihak ketiga.

Pelelangan dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara Berdasarkan permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri, berdasarkan permintaan dari BUPLN atau berdasarkan permintaan dari kreditor pemegang gadai atau menurut Pasal 1155 BW, juga atas permintaan dari kreditor pemegang hipotik (sekarang pemegang Hak Tanggungan) pertama yang mengajukan permohonannya berdasarkan Pasal 1178

ayat (2) BW, juga pelelangan dapat dilakukan atas permintaan pemohon lelang yang adalah orang biasa.<sup>18</sup>

Apabila rumusan ini dikaitkan dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi yang berarti bahwa pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat, maka pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta kepada kepala KP2LN untuk melakukan pelelangan. Dengan demikian kedua rumusan tersebut oleh pejabat KP2LN, siapapun yang memintanya, misalnya antara lain balai lelang atas kuasa yang diberikan oleh kreditur atau bank.

Penjualan melalui lelang pada umumnya salah satunya didasarkan atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau yang disebut juga dengan lelang eksekusi. Eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Biasanya tindakan eksekusi baru merupakan masalah apabila pihak yang kalah ialah pihak tergugat. Dan pada tahap eksekusi kedudukan tergugat berubah menjadi "pihak tereksekusi" Kalau pihak yang kalah dalam perkara adalah penggugat pada lazimnya, bahkan menurut logika, tidak ada putusan yang perlu dieksekusi. Hal ini sesuai dengan sifat sengketa dan status para pihak dalam suatu perkara. Pihak penggugat bertindak selaku pihak yang meminta kepada pengadilan agar pihak

---

<sup>18</sup> Retnowulan Sutantio, Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan Oleh PUPN Serta Aspek-Aspek Hukumnya Yang Timbul Dalam Praktek, Retno wulan et. Al, Editor, Pustaka Peradilan, Jilid IV, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1994, Hlm. 23.

tergugat dihukum untuk menyerahkan suatu barang, mengosongkan rumah atau sebidang tanah, melakukan sesuatu, menghentikan sesuatu atau membayar sejumlah uang.

Salah satu hukuman seperti itulah yang selalu terdapat. dalam putusan, apabila gugatan penggugat dikabulkan pengadilan. Dan salah satu amar putusan yang demikianlah yang harus dipenuhi dan ditaati pihak tergugat sebagai pihak yang kalah. Tidak mungkin amar putusan penghukuman seperti itu dijatuhkan kepada pihak penggugat. Oleh karena itu, berbicara mengenai eksekusi putusan adalah tindakan yang perlu dilakukan untuk memenuhi tuntutan penggugat kepada tergugat. Dengan demikian latar belakang dilakukannya lelang adalah untuk memenuhi pelaksanaan putusan pengadilan berupa menjual barang yang disita eksekusi untuk pelaksanaan putusan pengadilan.

Di dalam permasalahan hukum sering timbul baik pada saat pelelangan dilaksanakan maupun dikemudian hari sebagai akibat pelelangan tersebut misalnya Lelang sudah akan dilaksanakan, secara tiba-tiba diajukan keberatan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang yang akan dilelang itu adalah miliknya, kemudian apakah dengan timbulnya keberatan ini maka kemudian lelang ditangguhkan. Karena permasalahan hukum seperti inilah yang paling sering ditemui dalam praktek setiap hari, bahwa ada pihak ketiga yang datang mengatakan bahwa barang yang akan dilelang tersebut adalah miliknya. Atau kemudian Pelaksanaan pembelian melalui lelang ternyata sering menimbulkan permasalahan, karena pihak

**A. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana bentuk pelaksanaan eksekusi jaminan kredit melalui balai lelang ?
2. Bagaimana bentuk perlindungan dan upaya hukum terhadap pemenang lelang eksekusi pada saat terjadi penolakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Ketika balik nama ?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Ingin mengetahui bentuk pelaksanaan eksekusi jaminan kredit melalui balai lelang.
2. Ingin mengetahui bentuk perlindungan dan upaya hukum terhadap pemenang lelang eksekusi pada saat terjadi penolakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Ketika balik nama.

**D. Kajian Pustaka**

Salah satu aspek dalam penilaian suatu jaminan kredit adalah mengenai pengikatannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pemberian kredit oleh bank kepada pemohon kredit dan penyerahan jaminan kredit oleh pemohon kredit kepada bank adalah dua obyek yang berbeda dan seharusnya tidak diikat dalam satu perjanjian. Menurut pendapat hukum (Doktrin) tentang perjanjian dibedakan antara perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir (perjanjian buntut atau perjanjian turutan).



Suatu perjanjian *accessoir* dibuat berdasarkan suatu perjanjian pokok, bila perjanjian pokok hapus, maka perjanjian *accessoir* juga harus dihapuskan. Sehubungan dengan itu, perjanjian kredit adalah perjanjian pokok dan perjanjian pengikatan jaminan kredit adalah perjanjian *accessoir*. Dengan demikian untuk pengamanan pemberian kredit seharusnya setelah perjanjian kredit ditanda tangani segera dilakukan pembuatan perjanjian pengikatan jaminan kredit.

Mengenai pengikatan jaminan kredit dapat diikuti berbagai ketentuan hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lembaga jaminan dalam kaitannya dengan suatu utang-piutang. Ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam masing-masing peraturan perundang-undangan tersebut harus dipatuhi sepenuhnya agar dapat dicapai suatu pengikatan jaminan kredit secara sempurna, yang dapat melindungi debitur maupun kreditur. Terutama bagi bank sebagai kreditur akan sangat berkepentingan dengan pengikatan jaminan kredit secara sempurna dalam rangka pengamanan kreditnya.

Bank adalah suatu badan usaha yang melakukan kegiatan bidang keuangan dan sumber dananya tidak hanya berupa modal bank yang disetorkan oleh pemiliknya tetapi juga berasal dari masyarakat penyimpan dana. Sehubungan dengan itu apabila kredit yang disalurkanannya tidak dibayar kembali oleh debitur, maka akan terjadi kerugian pada bank yang bersangkutan. Oleh karena itu terhadap pemberian kredit yang dilaksanakan bank perlu adanya berbagai pengamanan agar pelunasan kredit dapat tercapai dan bank tidak mengalami kerugian. Salah satu upaya pengamanan

tersebut adalah dengan cara mensyaratkan penyerahan jaminan kredit oleh pemohon kredit dan jaminan kredit itu dinilai untuk selanjutnya diikat secara sempurna sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jaminan kredit yang baik dan aman adalah salah satu upaya pengamanan kredit di samping upaya pengamanan lainnya, dan akan berfungsi setelah dicairkan pada saat debitur wan prestasi terhadap bank. Hasil pencairan jaminan kredit akan dapat digunakan antara lain untuk pelunasan kredit debitur yang tertunggak pembayarannya dan telah dinyatakan macet.<sup>19</sup>

Dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat sering mengkaitkan dengan syarat penyerahan jaminan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman. Kredit perbankan adalah derivatif dari kegiatan pinjam meminjam uang. Dengan demikian terjadinya penyerahan jaminan kredit karena pemberian kredit oleh bank kepada pemohon kredit merupakan sesuatu yang lazim di lingkungan perbankan, termasuk di Indonesia.<sup>20</sup>

Penyerahan jaminan kredit oleh debitur kepada bank sebagaimana yang dikemukakan sebelumnya juga terdapat di lingkungan perbankan di Indonesia. Tetapi sejauh mana mengenai penyerahan jaminan kredit dapat dikaitkan baik langsung maupun tidak langsung dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia, antara lain dapat diperhatikan dari ketentuan-ketentuan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 (dalam uraian

---

<sup>19</sup> M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2002, Hlm.: 2

<sup>20</sup> M. Bahsan, *Ibid*, Hlm.: 1

selanjutnya disebut UU Perbankan Indonesia 1992/ 1998), peraturan perundang-undangan Bank Indonesia dan KUH Perdata.

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998<sup>21</sup> memberikan panduan agar bank dalam melaksanakan kegiatan pemberian kredit senantiasa mendasarkan pada keyakinan bahwa debitor mampu mengembalikan kredit yang diperolehnya pada waktu yang telah diperjanjikan. Dengan perkataan lain kredit yang diberikan terjamin pengembaliannya. Dan untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum bank memberikan kredit persetujuan atas kredit yang diminta, perlu dilakukan penilaian yang cermat terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor.

Sedangkan agunan atau jminan sebagai salah satu unsur yang dinilai dapat berupa barang, proyek, hak tagih yang dibiayai dengan kredit dan bila menyangkut tanah, hukum Agraria mengatur secara khusus.<sup>22</sup>

Dalam penyaluran kredit penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh pihak perbankan tampak dalam praktek dimana persyaratan kredit berupa adanya jaminan. Meskipun adanya jaminan bukan sebagai syarat mutlak. persyaratan adanya jaminan ini bagi para pihak bank merupakan salah satu upaya preventif bagi keselamatan dan keamanan kredit yang telah disalurkan.

---

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

<sup>22</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum Jaminan Kredit, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, Hlm.: 2

Dunia perbankan terdapat bermacam jaminan, namun yang mempunyai posisi penting dan prospektif adalah jaminan berupa benda tidak bergerak, khususnya tanah. Oleh karena itu dalam rangka mengamankan jaminan berupa tanah tersebut harus mengikatnya sebagai jaminan atau agunan yang tentunya harus kuat, khususnya yang terkait dengan lembaga jaminan hak atas tanah.

Lembaga jaminan hak atas tanah kemudian diundangkan Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Lain Yang Melekat Dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-Undang Hak Tanggungan), kelahiran Undang-Undang ini dipandang sebagai tonggak perwujudan harapan adanya unifikasi hukum pertanahan yang mampu memenuhi kebutuhan yang sesuai dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia, Khususnya kebutuhan kegiatan perkreditan.

Dalam praktik pemberian kredit, penanggungan utang (*borgtocht*) sering diminta hanya sebagai jaminan tambahan, namun adakalanya menjadi satu-satunya jaminan karena harta yang menjadi jaminan pokok ternyata tidak mencukupi atau tanah yang menjadi jaminan ternyata bermasalah, misalnya sertifikat hak tanah belum terdaftar atas nama debitor atau belum bersertifikat atau sertifikatnya ternyata palsu atau dipalsukan. Sehingga penganggungan utang atau *borgtocht* terjadi apabila pihak

ketiga mengikatkan diri memenuhi perikatan debitor utama, sebagai peminjam yang tidak dapat memenuhi kewajibannya guna kepentingan kreditor.<sup>23</sup>

Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) intinya menjelaskan bahwa Sertifikat Hak tanggungan yang menuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>24</sup>

Dengan sifat ini, maka jika debitor cidera janji maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan. Hanya saja pemegang hak tanggungan pertama yang mempunyai hak Parate Eksekusi bila terdapat lebih satu pemegang hak tanggungan. Penjual benda jaminan yang dilakukan langsung oleh kreditor dengan bantuan Lelang Negara tanpa persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat pengadilan disebut Parate Eksekusi. Sifat hak tanggungan yang memberikan referent dan memberikan kemudahan dan

---

<sup>23</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan, Pradnya Paramita, Jakarta, 1989, Hlm.: 129.

<sup>24</sup> Lihat Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

pasti dalam melaksanakan eksekusi sifat-sifat yang kuat dari hak tanggungan sebagai lembaga jaminan yang disukai dilingkungan perbankan (kreditor).<sup>25</sup>

Adanya hak parate eksekusi dalam hak tanggungan harus diperjanjikan antara pemegang hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungan. Hal ini sesuai dengan penjabar Pasal 6 UUHT baris keempat yang berbunyi:<sup>26</sup>

“Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan”.

Menurut Sutan Remy Syahdeini, dalam bukunya hak tanggungan mengatakan bahwa pemegang hak pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Dengan kata lain diperjanjian atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.<sup>27</sup>

Dalam pelaksanaan eksekusi sebagai realisasi eksekusi hak jaminan kreditor diambil karena debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya atau debitur cidera janji

---

<sup>25</sup> Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Penerbit CV. Alfabeta, Jakarta, 2003, Hlm.: 160

<sup>26</sup> Lihat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT)

<sup>27</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Penerbit Alumni Bandung, 1999.

pada waktu yang dijanjikan. Isitilah eksekusi secara hukum mempunyai pengertian yang sudah baku yaitu dalam pelaksanaannya melalui.<sup>28</sup>

1. Putusan hakim yang telah berkekuatan tetap.
2. Akta otentik yang ditetapkan Undang-undang mempunyai *executoriale titel* (titel eksekutorial). Jadi tidak semua akta otentik mempunyai *executoriale titel*, kecuali yang dengan tegas ditetapkan dalam Undang-undang.

Dalam kalangan bisnis istilah tersebut mencakup pula pengertian lainnya yaitu penjualan yang dilakukan atas kekuatan perjanjian antara debitor dan kreditor atau penjualan harta debitor yang diserahkan secara sukarela kepada kreditor. Dengan kata lain isitilah eksekusi menjadi suatu istilah yang mempunyai pengertian umum. Dan sebelum melakukan realisasi atau eksekusi hak jaminan bank melakukan upaya penyelamatan kredit apabila menurut penilaian bank, usaha debitor masih mempunyai kemungkinan untuk dapat berkembang, keadaan keuangannya masih dapat diperbaiki, dan nilai jaminan masih cukup besar dan mudah dicairkan. Langkah-langkah yang dapat diambil dalam upaya menyelamatkan kredit, berpedoman pada Keputusan Direksi bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998 tentang restrukturisasi kredit.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum.....Op.Cit., Hlm.: 109

<sup>29</sup> Ibid, Hlm.: 110

Adapun Proses Pelaksanaan realisasi eksekusi jaminan itu terhadap nasabah debitor yang tidak dapat mengembalikan kreditnya kepada bank atau dalam kata lain apabila penyelamatan kredit yang diupayakan bank tidak membawa hasil, bank harus menentukan pilihan untuk melakukan penarikan kembali kredit dari nasabah debitor dengan berbagai cara dan upaya paling akhir adalah menghapuskan kredit yang bersangkutan. Pilihan mana yang akan diambil sangat tergantung dari kondisi kredit bermasalah tersebut yang perlu dipelajari dengan cermat. Sedangkan proses pelaksanaan realisasi eksekusi jaminan terhadap debitor yang cidera janji tidak dapat mengembalikan utangnya kepada kreditor dapat dilakukan sebagai berikut:<sup>30</sup>

#### **1. Penagihan Di luar Pengadilan**

Penarikan kembali kredit dilakukan dengan cara penagihan, baik secara langsung oleh bank tanpa melalui pengadilan, maupun melalui atau dengan bantuan pihak ketiga. Upaya penarikan melalui penagihan ini pun tidak selamanya berjalan lancar, adakalanya harus ditempuh beberapa kali pemanggilan.<sup>31</sup>

#### **2. Penagihan Melalui Pengadilan**

Apabila penarikan kembali kredit dengan cara penagihan langsung kepada debitor tidak berhasil, tidak ada jalan lain bagi bank untuk menagih pembayaran kembali kredit yang terutang melalui proses pengadilan. Khusus untuk bank-bank milik negara, ketentuan undang-undang mewajibkan penyerahan penyelesaian kredit macet melalui Panitia Urusan Piutang Negara, dan pelaksanaannya dilakukan oleh Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.<sup>32</sup> Penyelesaian kredit melalui proses pengadilan, dapat dilakukan baik dengan cara mengajukan gugatan kepada debitor maupun permintaan eksekusi, terutama dalam hal pengikatan jaminan, misalnya hak tanggungan sudah dilakukan, dan bank menerima sertifikat tanggungan sebagai bukti.

---

<sup>30</sup> Ibid, Hlm.: 110-132

<sup>31</sup> Ibid, Hlm.: 111

<sup>32</sup> Ibid, Hlm : 114



Permintaan sita eksekusi yang lazim diajukan menyertai suatu gugatan dilakukan dengan melampirkan salinan perjanjian kredit, salinan pembebanan jaminan, selanjutnya oleh pengadilan negeri dilakukan panggilan atau peringatan agar dalam jangka waktu tertentu melunasi utangnya. Jika debitur tidak mengindahkan teguran pengadilan negeri, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah kepada juru sita untuk melakukan eksekusi, yaitu penjualan lelang dengan bantuan Kantor Lelang Negara. Bank menerima melalui pengadilan negeri pelunasan kreditnya dari hasil pelelangan oleh Kantor Lelang Negara setelah dikurangi biaya yang harus dibayar. Apabila para pihak atau salah satu pihak yang bersengketa tidak dapat menerima putusan pengadilan negeri, mereka dapat melakukan upaya banding ke pengadilan yang lebih tinggi.

Selain dari itu pada umumnya pembebanan atau pengikatan jaminan yang dilakukan sangat lemah, tidak saja secara prosedural belum sempurna, tetapi juga pembebanan jaminan tidak dilakukan dengan baik secara hukum. Oleh karena itu dapat dikatakan cara pengamanan yang dilakukan kurang sempurna atau tidak dikenal sebagai pengamanan yang baik, seperti *cessie* piutang yang tidak dengan benar atau penerimaan jaminan oleh bank dalam bentuk surat kuasa menjual atau digunakan pula *comfort letter*. Kedua istilah yang disebut terakhir, banyak dijumpai dalam praktik pemberian kredit, meskipun dilihat dari sudut hukum kedua dokumen tersebut bukan merupakan lembaga jaminan dan tidak memberikan pengamanan apapun kepada bank. Jika demikian halnya, apalagi bila debitur tidak kooperatif ataupun tidak pernah datang meskipun dipanggil, tiada cara lain yang dapat dilakukan bank melainkan menyelesaikannya melalui gugatan perdata.

Menurut Hukum, pada dasarnya setiap penyelesaian hutang atau kredit macet, yang bertujuan akhir mengeksekusi jaminan hutang harus melalui gugatan pengadilan Negeri untuk mendapatkan putusan hukum yang tetap. Namun gugatan melalui Pengadilan Negeri memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit. Pada umumnya putusan Pengadilan Negeri tersebut belum merupakan putusan tetap, karena tergugat (debitor) mengajukan banding ke Pengadilan tinggi kemudian mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung yang bisa memakan waktu 6 (enam) tahun. Waktu 6 (enam) tahun hanyalah digunakan untuk mencari Putusan Pengadilan yang tetap (*inkraj van gewijsde*) yang menyatakan debitor wanprestasi dan akan digunakan sebagai landasan eksekusi jaminan.<sup>33</sup>

Dengan memiliki Sertifikat hak tanggungan, maka jika debitor cidera janji, kreditor dapat langsung melakukan eksekusi jaminan tanpa harus melakukan gugatan perdata kepada debitor melalui Pengadilan negeri. Pembuat undang-undang bermaksud memberikan landasan hukum bagi kreditor untuk menyelesaikan hutang secara cepat dengan menciptakan peraturan yang memberikan kedudukan sertifikat Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang tetap. Ketentuan ini merupakan pengecualian dari penyelesaian melalui gugatan perdata kepada debitor melalui pengadilan.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum*....., Op.Cit., Hlm.: 184

<sup>34</sup> *Ibid*, Hlm.: 185

Sejalan dengan klausula yang biasanya tercantum dalam setiap perjanjian kredit antara bank dan nasabanya, maka dalam hal nasabah sebagai debitor tidak dapat memnuhi kewajibannya untuk melunasi kredit, bank dapat mengajukan gugatan perdata kepada pengadilan. Setelah ditetapkannya keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan pasti, maka debitor dapat diperintahkan untuk memenuhi kewajibannya. Apabila debitor tetap tidak dapat melunasi kredit, pelaksanaan keputusan tersebut dilakukan atas dasar perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa gugatannya. Atas dasar Ketua Pengadilan Negeri tersebut dilakukan penyitaan harta kekayaan debitor untuk kemudian di lelang. Dan hasil pelelangan untuk melunasi kredit yang telah diberikan oleh bank.<sup>35</sup>

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Metodologi penelitian**

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian normatif, yaitu penelitian yang dilakukan melalui/menggunakan:

- a. Bahan Hukum Primer**, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari dari norma-norma hukum atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak terkodifikasikan,

---

<sup>35</sup> Yunus Husein, Hukum Perbankan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1994, Hlm.: 28-29

yurisprudensi dan bahan hukum yang lain yang masih berlaku sebagai bahan hukum positif, misalnya KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998, Perundang-Undangan Bank Indonesia.

- b. Bahan Hukum Sekunder**, yaitu bahan hukum yang bisa menjelaskan mengenai hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian dari hasil karya-karya kalangan hukum, misalnya Disertasi, Tesis, Putusan-Putusan Pengadilan, makalah-makalah, artikel-artikel, majalah atau surat kabar, jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.
- 2. Metode Pendekatan**, Metode pendekatan ini menggunakan pendekatan bahan-bahan yuridis normatif, yang berupa peraturan perundang-undangan seperti KUH Perdata, dengan cara melakukan studi kepustakaan.
- 3. Teknik Pengumpulan Data**

  - a. Teknik pengumpulan data terhadap bahan-bahan hukum primer, dilakukan dengan cara menginventarisasi, mempelajari dan mencatat ke dalam kartu penelitian tentang asas-asas dan norma hukum yang menjadi obyek permasalahan ataupun yang dapat dijadikan alat analisis pada masalah penelitian.
  - b. Teknik pengumpulan data terhadap bahan-bahan hukum sekunder, dilakukan dengan cara menelusuri literatur-literatur ilmu hukum ataupun hasil-hasil penelitian hukum yang relevan dengan masalah penelitian.

- c. Teknik pengumpulan data terhadap bahan-bahan hukum tersier dilakukan dengan cara menelusuri kamus-kamus hukum, kamus bahasa dan dokumen tertulis lainnya yang dapat memperjelas suatu persoalan atau suatu istilah yang ditemukan pada bahan-bahan hukum primer dan sekunder.
4. **Analisis Data**, Pada penelitian hukum normatif ini, pengolahan data hanya ditujukan pada analisis data secara diskriptif kualitatif, dimana materi atau bahan-bahan hukum tersebut untuk selanjutnya akan dipelajari dan dianalisis muatannya, sehingga dapat diketahui taraf sinkronisasinya, kelayakan norma, dan pengajuan gagasan-gagasan normatif baru.

**BAB II.**

**TINJAUAN UMUM TENTANG MACAM-MACAM EKSEKUSI JAMINAN  
KREDIT, KEWENAGAN BALAI LELANG DAN  
PEMENANG LELANG EKSEKUSI**

**BAB II.**

**TINJAUAN UMUM TENTANG MACAM-MACAM EKSEKUSI JAMINAN  
KREDIT, KEWENAGAN BALAI LELANG DAN  
PEMENANG LELANG EKSEKUSI**

**A. Macam-Macam Eksekusi Jaminan Kredit**

Mengenai aspek jaminan dalam pemberian kredit dianggap belum lengkap apabila tidak atau tanpa memberikan penjelasan atau ulasan tentang bagaimana pelaksanaan atau realisasi atau eksekusi hak jaminan kreditor. Tindakan ini diambil karena debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya pada waktu yang dijanjikan. Istilah eksekusi secara hukum mempunyai pengertian yang sudah baku yaitu bagi pelaksanaan.<sup>36</sup>

1. Putusan hakim yang telah berkekuatan tetap.
2. Akta otentik yang ditetapkan Undang-undang mempunyai *executoriale titel* (titel eksekutorial). Jadi tidak semua akta otentik mempunyai *executoriale titel*, kecuali yang dengan tegas ditetapkan dalam Undang-undang.

Akan tetapi dalam pemakaian di kalangan bisnis istilah tersebut mencakup pula pengertian lainnya yaitu penjualan yang dilakukan atas kekuatan perjanjian antara debitor dan kreditor atau penjualan harta debitor yang diserahkan secara

---

<sup>36</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum....., Op.Cit., Hlm. 109

sukarela kepada kreditor. Dengan kata lain istilah eksekusi menjadi suatu istilah yang mempunyai pengertian umum.

Pada tahap pertama, sebelum melakukan realisasi atau eksekusi hak jaminan kredit, bank melakukan upaya penyelamatan kredit apabila menurut penilaian bank, usaha debitor masih mempunyai kemungkinan untuk dapat berkembang, keadaan keuangannya masih dapat diperbaiki, dan nilai jaminan masih cukup besar dan mudah dicairkan. Hal tersebut dapat diambil langkah-langkah yang di dalam upaya menyelamatkan kredit, yaitu berpedoman pada Keputusan Direksi bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998 tentang restrukturisasi kredit.<sup>37</sup>

Di sisi lain dalam hukum perdata formil ditentukan bahwa eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan putusan pengadilan. Salah satu prinsip yang terkandung dalam hukum eksekusi adalah eksekusi hanya dijalankan terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Artinya terhadap putusan tersebut tidak dapat diajukan upaya hukum biasa (banding dan kasasi). Di samping itu, suatu eksekusi dilakukan secara paksa, yakni dengan bantuan pengadilan. Apabila terhadap suatu putusan pihak lawan berkenan menjalankan (mencukupi) isi putusan secara sukarela, maka tidak diperlukan tindakan eksekusi. Tindakan eksekusi baru diperlukan jika pihak yang kalah tidak mau memenuhi putusan secara sukarela.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Ibid, hal: 110

<sup>38</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, Hlm. 187



Eksekusi dilakukan atas perintah dan di bawah pengawasan Ketua Pengadilan Negeri. Kewenangan menjalankan eksekusi mutlak berada di tangan pengadilan negeri yang menjatuhkan putusan pada tingkat pertama. Meski yang hendak dieksekusi adalah putusan Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung, namun kewenangan menjalankan putusan tetap ada pada Pengadilan Negeri yang pertama menjatuhkan putusan. Suatu putusan dapat dijalankan secara paksa kepada pihak yang kalah maka pada kepala putusan tersebut harus tercantum kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Ma Esa”.<sup>39</sup>

Pasal 20 Undang\_undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan (UUHT) telah mengatur mengenai tata cara eksekusi obyek hak tanggungan, yang pada intinya memuat tiga cara, yaitu : (1) eksekusi berdasarkan janji untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri; (2) eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan; dan (3) eksekusi melalui penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Dengan demikian diharapkan fasilitas yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika pemberi hak tanggungan (debitur) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian

---

<sup>39</sup> Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit PT. Gramedia, Jakarta, 1995, Hlm. 17

disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 UU Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak tanggungan.<sup>40</sup>

Jadi, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai tiga senjata yang dapat dipilih dalam mempercepat pelunasan piutang, yaitu eksekusi secara paksa dengan bantuan pengadilan, parate eksekusi dan penjualan di bawah tangan. Ketiga senjata tersebut digunakan jika debitur dianggap wanprestasi, yakni tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan. Apabila perjanjian kredit antara nasabah (debitur) dengan bank (kreditur) berjalan sesuai yang diperjanjikan, maka keberadaan jaminan tidak menampakkan peran yang berarti. Lembaga jaminan baru mempunyai arti penting saat debitur wanprestasi, baik sengaja atau karena kelalaian. Apabila debitur wanprestasi kreditur pemegang hak jaminan mempunyai hak untuk mengeksekusi obyek jaminan secara paksa dengan bantuan pengadilan, yakni dengan menjual melalui pelelangan umum.<sup>41</sup>

Selama kewajiban perikatan Debitur dipenuhi oleh Debitur dengan baik, maka barang jaminan yang diserahkan Debitur kepada Kreditur tidak tampak perannya. Lain halnya kalau karena suatu hal Debitur tidak mernenuhi prestasinya atau kewajibannya sebagaimana mestinya. Dalam hal keadaan tersebut maka dapat dikatakan Debitur telah wanprestasi.

---

<sup>40</sup> M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Penerbit LaksBang Pressido, Yogyakarta, 2005, Hlm.: 7

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm.: 8

Dengan demikian barang jaminan yang diberikan Debitur kepada Kreditur baru nampak fungsinya kalau Debitur wanprestasi. Adapun macam-macam eksekusi jaminan kredit dan proses Pelaksanaan realisasi eksekusi jaminan terhadap nasabah debitur yang tidak dapat mengembalikan kreditnya kepada bank, dapat dilakukan dengan beberapa cara berdasarkan keadaan Debitur yang telah melakukan wanprestasi tersebut, kreditur dapat melakukan upaya-upaya terhadap barang jaminan milik Debitur untuk mengambil pelunasan kembali atas piutang Debitur yang tertinggal yaitu:

**1. Mengajukan gugatan secara perdatá dengan disertai sita jaminan.**

Disini Kreditur mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri dimana tergugat bertempat tinggal (domisili yang dipilih dalam perjanjian). Kreditur dalam hal ini sebagai pihak Penggugat dan Debitur sebagai Tergugat. Kreditur dituntut untuk membuktikan dalil gugatannya, bahwa Debitur telah melakukan wanprestasi. Disini para pihak dituntut untuk membuktikan dalil-dalil yang mereka kemukakan. Singkatnya Kreditur berhasil membuktikan keadaan wanprestasi debitur, maka gugatan Kreditur dikabulkan dan permohonan sita dikabulkan. Para pihak setelah adanya putusan dan Pengadilan Negeri sebagai pengadilan tingkat pertama dapat mengajukan pemeriksaan di tingkat banding kepada Pengadilan Tinggi, pemeriksaan kasasi pada Mahkamah Agung dan mohon peninjauan kembali (*Reques Civil*).

Setelah adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan yang pasti (*Inkrachi Van Gewijsde*), dan ternyata Debitur tidak melakukan putusan secara sukarela maka

atas permohonan Kreditor, Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan sita eksekusi terhadap kekayaan Debitur termasuk barang-barang jaminan Debitur kepada Debitur untuk kemudian dijual lelang melalui Kantor Lelang Negara. Hasil dari penjualan lelang tersebut Kreditor dapat mengambilnya untuk melunasi hutang Debitur, terutama dari hasil jaminan Debitur kepada Kreditor.

## **2. Mengajukan permohonan eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial.**

Untuk mendapatkan kembali uang tagihan yang wajib dibayar oleh Debitur, Kreditor ada kalanya memerlukan eksekusi. Oleh karena itu Kreditor biasanya memanfaatkan lembaga *grosse akta* sebagai sarana pintas untuk menghindari proses perkara yang berjalan lama, baik itu berupa *grosse pengakuan hutang* untuk perjanjian maupun *grosse akta hak tanggungan* untuk perjanjian jaminannya. *Akta grosse* yang dikeluarkan oleh pejabat yang oleh Undang-Undang diberi wewenang untuk mengeluarkan akta seperti itu, mempunyai kekuatan yang sama seperti suatu keputusan-keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (*Inkrachi Van Gewijsde*). Dengan demikian, dengan menggunakan sarana *grosse*, Kreditor tidak perlu mulai dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri terhadap pihak Debitur, tetapi cukup mengajukan *grosse aktanya*. Berdasarkan *grosse akta* tersebut Kreditor dianggap sebagai orang yang menang perkara tagihan yang disebutkan dalam *akta grosse* yang bersangkutan. Kita melihat disana pengaturan eksekusi berdasarkan keputusan pengadilan atau *grosse akta*, yang juga

mengandung *titel eksekutorial*, dengan mencantumkan irah-irah di atasnya berbunyi :  
“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan:<sup>42</sup>

- Ayat (1) : Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- Ayat (2) : Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- Ayat (3) : Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan-kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai tanah.

---

<sup>42</sup> Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Pelaksanaan suatu grosse akta seperti juga pelaksanaan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, pada umumnya harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri. Dalam praktek pengadilan belum ada keseragaman penerapan tentang sahnya grosse akta pengakuan hutang sebagaimana disebut dalam Pasal 224 HR, disebabkan tidak adanya kesepakatan pendapat mengenai patokan persyaratan yang standar. Menurut M. Yahya Harahap, untuk sahnya grosse akta harus memenuhi :<sup>43</sup>

- a. Syarat formal:
  - 1). Berbentuk akta notaris
  - 2). Memuat titel eksekutorial
- b. Syarat material
  - 1). Pengakuan berhutang secara sepihak dan Debitur
  - 2). Berupa fixed loan
  - 3). Jumlahnya hutang pokok dan bunga sudah pasti

Di dalam mengeksekusi jaminan kredit melalui grosse akta pengakuan hutang, maka harus berisikan adanya.<sup>44</sup>

- a. Pengakuan hutang itu berupa pengakuan hutang yang murni
- b. Merupakan pernyataan sepihak
- c. Jumlahnya sudah pasti, paling tidak mudah dipastikan

---

<sup>43</sup> Yahya Harahap, *Perlawanan Terhadap Eksekusi . Grosse Akta Serta Pulusan Pengadilan dan Arbitrase dan standar hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 307

<sup>44</sup> R. Purwo S. Gandastibrata, *Penetapan Hukum Jaminan Dalam Praktet di Indonesia*, dalam Tema Wicara Hukum Jaminan di Indonesia, diselenggarakan oleh Center for Management Technology, 3 September 1987.

Dalam praktek pengadilan juga meng kesulitan karena sekarang pada umumnya pengambilan kredit per rekening koran, maka jumlah kreditnya setiap hari bisa berubah-ubah padahal oleh Pengadilan disyaratkan jumlah hutangnya sudah pasti.

### **3. Menyerahkan Kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)**

Upaya ini hanya dapat dilakukan oleh bank-bank milik negara. Diatur dalam Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960, kalau Debitur tidak melakukan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka bank-bank milik negara dapat menyerahkan penyelesaiannya kepada Panitia Urusan Piutang Negara.<sup>45</sup> Panitia Urusan Piutang Negara biasanya akan melakukan peneguran peneguran terlebih dahulu agar Debitur melakukan kewajibannya sebagaimana dalam perjanjian atau mengusahakan penyelesaian secara damai dengan merundingkan kembali penjadwalan pengembalian piutang bank yang tertunggak pada Debitur.

Kalau Debitur masih tetap juga tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang yang tertunggak, maka Panitia Urusan Piutang Negara akan melakukan penyitaan terhadap objek barang-barang jaminan Debitur dan kemudian menjual lelang tanpa campur tangan pengadilan.

---

<sup>45</sup> Upaya ini hanya dapat dilakukan oleh bank-bank milik negara. Diatur dalam Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960.

#### **4. Eksekusi yang dilakukan melalui penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan**

Mengenai eksekusi yang dilakukan melalui penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan mempunyai kelebihan dan keuntungan, sehingga eksekusi secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah ditempuh atau dilakukan. Kemudian diakui juga bahwa eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan ini adalah untuk mencari harga tertinggi, sehingga tidak merugikan debitur atau pemilik barang jaminan. Seringkali terjadi jika penjualan obyek hak jaminan (termasuk hak tanggungan) dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jualnya jauh di bawah harga pasar. Tindakan “banting harga” ini terjadi jika peminat lelang atas barang jaminan tidak sesuai harapan penjual lelang.

Hal lain disebabkan karena dapat terjadi adanya permainan dari dalam antara pejabat lelang dengan kreditur yang memakai orang suruhan (*strooman*) untuk membeli barang jaminan dengan harga murah atau di bawah harga pasar. Praktik rekayasa dalam penjualan lelang itu jelas merugikan debitur selaku pemilik barang jaminan, karena dia tidak dapat memperoleh sisa uang hasil penjualan lelang barang jaminan sebagai akibat terjual dengan harga murah. Kerugian lain akibat barang jaminan dijual dengan harga murah adalah hasil penjualan tidak cukup Untuk



membayar hutang debitur beserta bunganya, sehingga debitur masih mempunyai beban hutang kepada kreditur.

Pada prinsipnya setiap pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan dimuka umum atau melalui lelang, hal tersebut telah disebutkan di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>46</sup> Dasar pemikirannya adalah melalui suatu penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan dapat memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan lelang dengan menambah tawaran.

Tetapi di dalam praktek tampaknya pada masa sekarang ada keengganan orang untuk turut serta dalam lelang menjadi pembeli dalam suatu eksekusi, atau paling tidak, orang hanya tertarik untuk turut serta kalau ada harapan untuk memperoleh barang lelang dengan harga yang murah. Disamping itu biaya yang harus dikeluarkan untuk pelaksanaan lelang juga tidak murah. Seperti disebutkan di dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan:<sup>47</sup>

”Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”

---

<sup>46</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>47</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Dengan demikian maka, berdasarkan ketentuan tersebut dimungkinkan cara lain, yaitu penjualan di bawah tangan yang hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, Bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila Debitur tidak menyetujuinya.

Pemecahan masalah eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan beberapa cara dan apabila menurut perkiraan penjualan secara lelang tidak akan menghasilkan harga tertinggi, Undang-undang menetapkan pengecualian yaitu dapat dijual di bawah tangan. Ketentuan Undang-undang menetapkan persyaratan yaitu :<sup>48</sup>

- a. Dengan penjualan di bawah tangan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan debitor;
- b. Penjualan tersebut dilakukan atas dasar kesepakatan antara kreditor dengan debitor;
- c. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh debitor dan atau kreditor kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Telah diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar dan meliputi daerah tempah letak obyek jaminan.

---

<sup>48</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum..... Op.Cit., hlm.: 113

e Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Ketentuan di atas tidak saja ditetapkan dalam UUHT akan tetapi sudah ditetapkan dalam Undang-undang sebelumnya, yaitu dalam Undang-undang Rumah Susun. Dan apabila debitor cukup kooperatif dalam menanggapi upaya bank menagih kredit yang terutang, melalui negoisasi dan itikad baik yang ditunjukkannya, permasalahannya dapat diselesaikan dengan baik.

**5. Melakukan penjualan lelang berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan hanya untuk menjamin utang yang di pemegang Hak Tanggungan kepada Debitur. Apabila Debitur cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak Tanah tanpa persetujuan dan pembeni Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penualan tanah tersebut.

Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:<sup>49</sup>

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

Agar supaya pelaksanaan penjualan itu dilakukan secara jujur (*fair*), Undang Undang Hak Tanggungan mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui

---

<sup>49</sup> Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan.

pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan yang/ berlaku.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi:<sup>50</sup>

“Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan : (a) Hak pernegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau (b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2); objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan untuk pelunasan hutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada Kreditur-Kreditur lainnya”.

Pemberian kewenangan kepada pem Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut apabila Debitur cidera janji. Pemegang hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu minta penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan lelang umum dalam rangka eksekusi objek Hak tanggungan tersebut.

---

<sup>50</sup> Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan.

## **B. Kewenangan Balai Lelang**

Balai lelang dalam menyelenggarakan penjualan lelang secara umum berdasarkan persetujuan dan kuasa yang diberikan oleh pemilik barang. Atas dasar persetujuan dan kuasa yang dimiliki tersebut, balai lelang akan melangkah lebih lanjut ketingkat persiapan lelang. Apabila diperhatikan ketentuan Pasal 7 Instruksi Lelang (LN 1908 No. 190) terdapat perbedaan tingkat kelas juru lelang yang terdiri dari juru lelang kelas I dan juru lelang kelas II.<sup>51</sup> Sehubungan dengan klasifikasi juru lelang tersebut nampaknya kelas juru lelang disejajarkan dengan kelas kantor lelang. Penentuan kawasan wilayah hukum tersebut merupakan landasan penentuan kewenangan relatif setiap kantor lelang, sebagaimana halnya kewenangan relatif yang dijumpai pada tingkat lingkungan peradilan.

Demikian pula halnya dengan kewenangan relatif kantor lelang. Setiap kantor lelang hanya berwenang beroperasi dalam batas-batas kawasan wilayah hukum masing-masing. Pelanggaran atas kewenangan relatif mengakibatkan tindakan penjualan lelang yang dilakukannya batal demi hukum karena penjualan lelang dilakukan oleh pejabat lelang yang tidak berkompeten untuk itu.<sup>52</sup>

Apabila ketentuan Pasal 7 Instruksi Lelang (LN 1908 No. 190) dikaitkan dengan keberadaan dan kewenangan balai lelang, maka kewenangan relatif tidak

---

<sup>51</sup> Ketentuan Pasal 7 Instruksi Lelang (LN 1908 No. 190) terdapat perbedaan tingkat kelas juru lelang yang terdiri dari juru lelang kelas I dan juru lelang kelas II.

<sup>52</sup> Yahya Harahap, Ruang Lingkup....., op.Cit., Hlm. 105

dapat dilekatkan pada usaha balai lelang,<sup>53</sup> karena menurut Pasal 4 ayat (1) Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.44/PN/2000, wilayah kerja balai lelang sebagai badan hukum Indonesia meliputi di seluruh wilayah Indonesia.<sup>54</sup> Timbul pertanyaan berkenaan dengan pihak penjual lelang. Siapakah yang disebut penjual lelang dalam pelelangan yang dilakukan oleh balai lelang? Penegasan pengertian tentang pihak penjual lelang sangat erat hubungannya dengan penentuan syarat-syarat lelang.

Ketentuan Pasal 1 b dan Pasal 21 Peraturan Lelang menentukan bahwa yang berhak menentukan syarat-syarat lelang ialah penjual lelang.<sup>55</sup> Apabila ketentuan Pasal 1 b dan Pasal 21 Peraturan Lelang dikaitkan dengan Pasal 200 ayat (1) HIR maka penjual lelang ialah pejabat atau orang yang ditentukan undang-undang dan peraturan yang diberi kuasa mewakili pemilik untuk menjual lelang suatu barang.<sup>56</sup>

Dari uraian di atas dapat diambil suatu pengertian bahwa yang disebut pihak penjual lelang pada pelelangan bukan pihak debitor dan bukan pula pihak kreditor, tetapi pihak yang ditunjuk oleh undang-undang atau yang diberi kuasa oleh pemilik barang yang mewakili pemilik barang.

---

<sup>53</sup> Pasal 7 Instruksi Lelang (LN 1908 No. 190) dikaitkan dengan keberadaan dan kewenangan balai lelang, maka kewenangan relatif tidak dapat dilekatkan pada usaha balai lelang

<sup>54</sup> Pasal 4 ayat (1) Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.44/PN/2000, wilayah kerja balai lelang sebagai badan hukum Indonesia meliputi di seluruh wilayah Indonesia.

<sup>55</sup> Ketentuan Pasal 1 b dan Pasal 21 Peraturan Lelang menentukan bahwa yang berhak menentukan syarat-syarat lelang ialah penjual lelang

<sup>56</sup> Yahya Harahap, Ruang Lingkup.....Op.Cit., Hlm. 107

Apabila dikaitkan dengan penjualan eksekusi hak tanggungan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum, menurut Pasal 195, Pasal 196, dan Pasal 197 ayat (1) HIR, maka penjual lelang adalah Pengadilan Negeri atau Ketua Pengadilan Negeri sebagai pihak penjual mewakili pihak debitor, guna memenuhi pembayaran kepada pihak kreditor. Begitu pula penjualan lelang yang dilakukan Panitia Urusan Piutang Negara, menurut Pasal 4 dan Pasal 5 UU No. 49 Prp tahun 1960, PUPN bertindak sebagai penjual mewakili pihak debitor (pemilik barang).<sup>57</sup>

Pasal 4 dan Pasal UU No. 49 Prp tahun 1960, jo Pasal 195, Pasal 196 dan Pasal 197 ayat (1) HIR dikaitkan dengan Pasal 11 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 339/KMK.01/2000, jo Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 509/KMK.01/2000, menyatakan bahwa balai lelang berhak melakukan kegiatan pelaksanaan lelang, dan pelaksanaan lelang oleh balai lelang dilakukan dihadapan pejabat lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pelaksanaan lelang oleh balai lelang dapat dilakukan melalui internet atau media lainnya.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Ibid, hlm. 107

<sup>58</sup> Pasal 4 dan Pasal UU No. 49 Prp tahun 1960, jo Pasal 195, Pasal 196 dan Pasal 197 ayat (1) HIR dikaitkan dengan Pasal 11 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 339/KMK.01/2000, jo Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 509/KMK.01/2000.

Dan atas dasar hal-hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa balai lelang adalah sebagai pihak penjual mewakili pihak debitor, guna kepentingan pihak kreditor. Dalam pelaksanaan lelang tersebut balai lelang bertanggung jawab atas pembayaran harga lelang kepada pemilik barang, menyerahkan barang yang dilelang, berikut dokumen terkait kepada pemenang lelang, atas kerugian atau tuntutan yang timbul akibat kesalahan dan kelalaian dalam menyelenggarakan lelang. Hal-hal tersebut diatas tanggung jawab balai lelang kepada masyarakat luas, baik kepada pemilik barang maupun kepada pemenang lelang.

Kewajiban balai lelang sesuai Pasal 11 Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. 44/PN/2000, adalah melaksanakan pembukuan. Oleh karena itu balai lelang wajib mempunyai buku permintaan lelang, buku penerimaan dan penyerahan barang, dan buku penerimaan dan penyetoran uang hasil lelang.<sup>59</sup>

Pasal 12 ayat (1) menyatakan bahwa balai lelang setiap bulan wajib melaporkan jadwal lelang, daftar penerimaan barang, daftar pelelangan, penyetoran biaya administrasi, kegiatan tahunan, pembeli lelang yang wanprestasi. Laporan sebagaimana tersebut di atas menurut Pasal 12 ayat (2) disampaikan kepada Kantor Lelang Negara setempat selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) sesudah bulan laporan dengan tembusan kepada Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dan Kepala Kantor Wilayah.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Pasal 11 Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. 44/PN/2000.

<sup>60</sup> Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. 44/PN/2000.



Dengan demikian apabila balai lelang melakukan pelanggaran maka Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara akan memberi sanksi sebagaimana diuraikan dalam Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. 44 tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang antara lain sebagai berikut:<sup>61</sup>

1. Memberikan surat tegoran dalam hal apabila balai lelang tidak melaporkan kepindahan alamat, tidak melakukan pembukuan sesuai ketentuan, terlambat menyampaikan laporan atau terlambat menyetorkan biaya administrasi.
2. Memberikan peringatan secara tertulis dalam hal apabila balai lelang mendirikan cabang tanpa melaporkan kepada Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, tidak melaksanakan kegiatan lelang dalam angka waktu 1 (satu) tahun, tidak mengindahkan tegoran yang pernah diberikan.
3. Mengenakan denda dalam hal apabila balai lelang terlambat menyetorkan biaya administrasi.
4. Mencabut ijin operasional dalam hal apabila balai lelang melakukan kegiatan di luar ijin usahanya, menjual barang selain dengan tata cara lelang, menjual lelang tidak dilakukan di hadapan pejabat lelang, memberikan data atau keterangan yang tidak benar atau palsu dalam mendapatkan ijin operasional, terlibat dalam kegiatan tindak pidana yang berkaitan dengan lelang dengan

---

<sup>61</sup> Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. 44 tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang, mengenai balai lelang melakukan pelanggaran maka Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara akan memberi sanksi

keputusan badan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, membeli sendiri baik langsung maupun tidak langsung atas barang yang diserahkan kepada balai lelang untuk dilelang, atau membeli sendiri baik langsung maupun tidak langsung barang-barang yang dilelang pada saat pelelangan berlangsung maupun di luar acara pelelangan.

Pencabutan ijin operasional berakibat balai lelang tidak dapat lagi mengajukan ijin operasional baru, karena pencabutan ijin bersifat final. Untuk menghindari agar tidak sampai terjadi pencabutan ijin operasional, maka Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap balai lelang yang meliputi pembinaan administrasi, pembinaan pertanggungjawaban hasil lelang. Pengawasan terhadap balai lelang meliputi evaluasi atas laporan balai lelang atau pengaduan dan sumber-sumber lainnya. Pengawasan dan pembinaan ini dilakukan secara langsung terutama terhadap catatan, pembukuan, laporan-laporan balai lelang maupun pengaduan dan pihak lain. Pengawasan dan pembinaan ini memacu balai lelang dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya secara profesional, lebih-lebih dalam menghadapi pasar bebas yang memberikan peluang dan tantangan bagi usaha balai lelang. Menyongsong perekonomian pasar bebas nanti, tentu akan muncul berbagai rintangan bagi pengembangan usaha balai lelang, dan Indonesia akan menjadi salah satu ajang bisnis dunia mengingat setiap negara pada dasarnya adalah pasar dunia yang bebas.

Dalam kaitannya dengan balai lelang, hal ini berarti bahwa balai lelang-balai lelang asing kemungkinan akan mendirikan perwakilan serta melakukan pelayanan lelang di Indonesia. Menghadapi situasi seperti ini, maka balai lelang diharapkan mulai mempersiapkan diri menghadapi kemungkinan. permasalahan-permasalahan yang akan muncul. Persiapan-persiapan dapat dilakukan antara lain dengan meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang handal dan meningkatkan mutu pelayanan lelang.

### **C. Pemenang Lelang Eksekusi**

Juru lelang yang menetapkan pemenang setelah mendapat pengesahan dari penjual, yaitu:<sup>62</sup>

1. Yang berhak ditetapkan sebagai pemenang lelang ialah calon pembeli yang mengajukan penawaran tertinggi Pasal 29,<sup>63</sup> dan
2. Penawar tertinggi yang bersangkutan memenuhi syarat-syarat pembelian Ps. 200 ayat (10) HIR jo pasal 29 Peraturan Lelang, dalam arti:<sup>64</sup>
  - a. surat penawarannya sah, dan
  - b. mampu memenuhi pembayaran.

---

<sup>62</sup> Yahya Harahap, Ruang Lingkup..... Op.Cit., Hlm.: 171

<sup>63</sup> Pasal 29 Peraturan Lelang.

<sup>64</sup> Pasal 200 ayat (10) HIR jo pasal 29 Peraturan Lelang.

Dan atas dasar bukti pelunasan pembayaran, pasal 200 ayat (10) HIR, memberikan kewajiban kepada juru lelang untuk memberi “surat keterangan” kepada pembeli lelang yang menyatakan pembeli lelang telah mernenuhi segala kewajiban yang ditentukan dalam syarat-syarat lelang.<sup>65</sup> Sejak juru lelang mengeluarkan “surat keterangan” yang menjelaskan pemenuhan pembelian lelang atas semua syarat-syarat lelang. Apabila juru lelang telah memberikan surat keterangan dimaksud kepada pembeli lelang, surat keterangan itu sudah cukup sebagai bukti peralihan hak dari tangan pemilik semula (tereksekusi) kepada pembeli lelang.

Dengan mempergunakan surat keterangan tersebut, pembeli lelang sudah sepenuhnya menjadi pemilik. Sejak saat itu, pembeli sudah berhak sepenuhnya menguasai dan menikmatinya. Serta sejak saat itu peinbeli sudah dapat meminta penyerahan barang secara fisik maupun menuntut penyerahan akta-akta yang bersangkutan dengan barang yang dibeliya.<sup>66</sup> Hak milik beralih sepenuhnya:<sup>67</sup>

- a. Setelah pemenang lelang memenuhi seluruh syarat lelang, terutama pelunasan pembayaran harga, yang dibuktikan dengan “tanda pelunasan”.
- b. Atas pemenuhan syarat-syarat lelang, juru lelang menerbitkan “surat keterangan” yang mengesahkan pemenang sebagai pembeli yang telah memenuhi syarat, dan

---

<sup>65</sup> Yahya Harap, Ruang Lingkup..... Op.Cit, Hlm. 176

<sup>66</sup> Ibid, Hllm.171

<sup>67</sup> Ibid

- c. Surat keterangan itu diberikan kepada pembeli oleh juru lelang. Maka sejak saat itu secara formal dan materil, terjadilah peralihan hak milik ke tangan pembeli Lelang.

Jual beli yang obyeknya berupa tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (II) Peraturan Pernerintah Non 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, kecuali memindahkan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Pendaftaran tanah yang dimaksud yaitu penda tanah pada Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukannya balik nama dari nama pemilik tanah yang lama (penjual) diganti nama pemilik tanah yang baru (pembeli). Akta PPAT tersebut hanya diperuntukkan bagi pelaksanaan jual beli tanah antara penjual dalam hal ini perseorangan dengan pembeli, tidak termasuk pembelian tanah melalui pelelangan. Jadi peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui lelang, pihak pemenang lelang tidak perlu membuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, karena peralihan hak atas tanah yang diperoleh dan pelelangan dikecualikan tanpa dibuktikan dengan akta PPAT. Risalah lelang diatur dalam peraturan Lelang mulai dari Pasal 35.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> Pasal 35 Peraturan Lelang memuat tentang Risalah Lelang.

Risalah Lelang sama artinya dengan berita acara lelang. Pembuatan risalah lelang atau berita acara lelang yang dioperasikan oleh Pasal 35 bersifat imperative.<sup>69</sup>

Berita acara lelang atau risalah lelang menjadi landasan otentik penjualan lelang tidak sah. Penjualan lelang yang tidak tercatat dalam berita acara lelang tidak memberikan kepastian hukum, dan bertentangan dengan fungsi pelayanan penegakan hukum. Berita acara lelang atau risalah lelang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam posisi penjualan lelang.

Yang dimuat dalam berita acara lelang atau risalah lelang tersebut serta bagaimana bentuk dan tata cara pembuatannya sampai akhirnya berita acara lelang tersebut diberikan kepada pemegang lelang, adalah sebagai berikut:

**1. Yang membuat risalah lelang.**

Pasal 35 Peraturan Lelang menyebutkan bahwa yang ditugasi membuat Risalah Lelang ialah Juru Lelang.<sup>70</sup> Juru Lelang atau keuasanya membuat berita acara lelang pada setiap pelelangan dan pembuatannya dilakukan selama penjualan lelang berlangsung. Jadi juru lelang sebagai pejabat resmi yang ditugasi membuat berita acaralelang adalah salah satunya pejabat yang berwenang memberi nilai otentik kepada berita acara lelang.

**2. Bentuk dan isi risalah lelang**

---

<sup>69</sup> Yahya Harahap, Ruang Lingkup.....Op.Cit., Hlm. 197.

<sup>70</sup> Ibid, hlm. 188.

Pasal 37 Peraturan Lelang telah menentukan pola rincian isi risalah lelang atau pola isi berita acara lelang dari :<sup>71</sup>

**a. Bagian kepala risalah lelang.**

Bagian kepala risalah lelang memuat urutan rincian isi :

- a). Tanggal, Bulan, dan Tahun dengan huruf, sering di kenal sebagai komparisi.
- b). Nama tempat kedudukan juru lelang atau khususnya (pejabat lelang).
- c). Nama tempat kedudukan juru lelang atau kuasanya (domisili).
- d). Nama kecil pemohon eksekusi, pekerjaan, dan tempat kediamanya.
- e). Nama atau kedudukan pihak penjual, dan atas dasar apa serta atas nama siapa penjualan lelang dilakukan.
- f). Tempat dilangsungkan penjualan lelang.
- g). Keterangan secara umum sifat barang yang hendak dijual lelang, apabila yang dijual lelang barang tetap, menyebutkan lokasi barang tersebut, batas-batasannya, status kepemilikannya. Uraian tentang syarat – syarat penjualan lelang yang ditentukan pihak penjual lelang (pihak pengadilan atau pihak KP2LN).

**b. Bagian badan risalah lelang.**

Bagian badan risalah lelang memuat urutan rincian isi :

---

<sup>71</sup> Ibid, hlm. 189.

- a). Uraian singkat jalannya pelelangan.
- b). Nama, tempat tinggal pembeli lelang.
- c). Besarnya harga penjualan lelang dengan angka dan huruf.

**c. Bagian kaki risalah lelang.**

Bagian kaki risalah memuat urutan rincian isi :

- a. Jumlah barang yang laku terjual.
- b. Sisa barang yang masih ada.

**3. Penandatanganan risalah lelang**

Pasal 38 Peraturan Lelang menyatakan bahwa ada 2 (dua) cara penandatanganan risalah lelang yaitu :<sup>72</sup>

- a. Setiap lembar risalah lelang ditandatangani oleh juru lelang yang bersangkutan.
- b. bagian akhir lelang ditandatangani oleh juru lelang dan penjual lelang.

**4. Penyimpanan risalah lelang**

Minuta risalah lelang disimpan oleh juru atau pejabat pengganti juru lelang.

**5. Grosse risalah lelang**

Grosse risalah lelang berkedudukan sebagai Grosse akta. Pasal 42 ayat (4) peraturan Lelang menegaskan bahwa risalah lelang yang telah diberi bentuk sebagai grosse yang memakai kata – kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, mempunyai kekuatan sama dengan grosse

---

<sup>72</sup> Pasal 38 Peraturan Lelang.



sertifikat hak tanggungan. Oleh sebab itu grosse risalah lelang berlaku ketentuan Pasal 224 HIR, apabila pihak yang menjaminkan lali membayar hutangnya (ingkar janji).<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Ibid, Hlm.194.

**BAB III.**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI  
PADA SAAT TERJADI PENOLAKAN OLEH  
KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KETIKA BALIK NAMA**

**BAB III.**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI  
PADA SAAT TERJADI PENOLAKAN OLEH  
KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KETIKA BALIK NAMA**

**A. Bentuk pelaksanaan eksekusi jaminan kredit melalui balai lelang**

Eksekusi berdasarkan Pasal 224 H.I.R dilakukan oleh kreditur dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar sertifikat hak tanggungan dieksekusi. Proses demikian tidak memerlukan litigasi yang panjang dalam arti kreditur tidak perlu mengajukan gugatan perdata yang memakan waktu lama dan biaya besar, seperti yang terjadi pada proses perkara perdata pada umumnya. Permohonan eksekusi diajukan oleh kreditur dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dijalankan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat keamanan sekalipun.<sup>74</sup>

Di dalam fiat eksekusi yang merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara setelah mendapat persetujuan dari Ketua PN setempat. Penetapan Ketua PN tersebut bukanlah merupakan putusan Pengadilan Negeri yang diputus melalui gugatan perdata, tetapi merupakan jalan pintas.

---

<sup>74</sup> M. Khoidin, Problematika Eksekusi.....Op.Cit., Hlm. 27

Eksekusi seperti itu berbeda dengan parate eksekusi yang dapat dijalankan langsung oleh kreditur tanpa meminta fiat eksekusi. Fiat eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan dengan ijin khusus dari Pengadilan Negeri meski pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata biasa. Terhadap permohonan fiat eksekusi ini pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formil yang telah ditentukan.<sup>75</sup> Dan berdasarkan fiat eksekusi dan Ketua PN tersebut yang biasanya disusul dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka Kantor Lelang melakukan penjualan atas obyek hak tanggungan di muka umum. Namun sebelum Ketua PN menerbitkan fiat eksekusi biasanya didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitur agar dalam jangka waktu tertentu dia memenuhi kewajibannya secara sukarela. Apabila *aanmaning* tidak ditanggapi, barulah Ketua PN menerbitkan surat perintah eksekusi yang diikuti perintah penyitaan untuk selanjutnya diterbitkan perintah penjualan lelang kepada Kantor Lelang Negara.

Dalam hal ini yang bertindak selaku penjual lelang adalah Ketua PN untuk kepentingan kreditur, sehingga yang berhak menentukan syarat-syarat lelang adalah Ketua PN selaku pemohon lelang. Sesuai dengan Ketentuan Pasal 200 ayat (7) H.I.R. bahwa<sup>76</sup> sebelum pelelangan dilaksanakan harus didahului pengumuman sebanyak dua kali berturut-turut dalam tenggang waktu 15 hari melalui surat kabar.

---

<sup>75</sup> Munir Fuadi, Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek, Buku Kedua, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, Hlm. 64

<sup>76</sup> Pasal 200 ayat (7) H.I.R.

Dan menurut Pasal 20 ayat (5) UU Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan Dan Penjelasannya bahwa<sup>77</sup> sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan debitur masih diberi kesempatan untuk melunasi hutang, biaya dan bunga. Dalam praktek yang terjadi selama ini meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitur membayar hutang beserta semua biaya dan bunga, maka pelelangan akan dihentikan.<sup>78</sup>

Apabila semua persyaratan permohonan lelang dipenuhi, kemudian KLN melakukan pelelangan atas obyek hak tanggungan secara umum di mana hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan sisanya (kalau ada) akan dikembalikan kepada debitur. Apabila hasil penjualan lelang tidak mencukupi untuk melunasi hutang debitur, tidak berarti kewajiban debitur hapus begitu saja. Hutang debitur tetap merupakan kewajiban yang harus dibayar.<sup>79</sup> Hanya saja pemenuhan hutang tersebut tidak lagi dijamin dengan jaminan kebendaan yang bersifat khusus, tetapi dengan jaminan umum sebagaimana diatur Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, yaitu:

Pasal 1131 KUHPerdara bahwa:<sup>80</sup>

Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.

Pasal 1132 KUHPerdara bahwa:<sup>81</sup>

---

<sup>77</sup> Pasal 20 ayat (5) UU Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan Dan Penjelasannya.

<sup>78</sup> Retnowulan Sutantio, dkk., Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, Penerbit BHPN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1997, Hlm. 28-29

<sup>79</sup> M. Khoidin, Problematika Eksekusi.....Op.Cit., Hlm. 28

<sup>80</sup> Pasal 1131 KUHPerdara.

<sup>81</sup> Pasal 1132 KUHPerdara.

Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadapnya; hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.

Prosedur penyelesaian piutang macet seperti tersebut di atas berlaku hampir sama di berbagai negara. Hukum tentang hak milik di negara-negara Anglosaxon dan di kebanyakan negara-negara bagian Amerika Serikat didasarkan atas aturan yang diperoleh dari Hukum Inggris. Di Amerika Serikat, apabila debitur wanprestasi maka bank akan sabar dan terus mendekati debitur jika masih ada itikad baik untuk melunasi hutangnya. Tetapi bila debitur tidak mampu membayar hutangnya maka obyek hipotik (*mortgage*) akan disita. Kemudian hak milik atas obyek hipotik itu dijual melalui petugas umum (pejabat lelang) untuk melunasi hutang beserta bunga dan biaya yang harus ditanggung debitur. Apabila nilai jualnya melebihi hutang debitur maka sisanya akan dikembalikan kepada debitur, sedang jika kurang akan dilakukan renegosiasi bagi pelunasan sisa hutang tersebut.<sup>82</sup>

Dalam praktik di Indonesia eksekusi obyek hak tanggungan secara paksa melalui Pengadilan Negeri tidak selalu berjalan dengan baik. Terdapat beberapa kendala yang dihadapi kreditor dalam menjalankan eksekusi secara paksa, sehingga hasilnya tidak sesuai harapan. Salah satu kendala bagi eksekusi obyek hak tanggungan melalui pengadilan adalah adanya gugatan perlawanan dan pemberi hak jaminan dengan alasan dia keberatan atas surat paksa, tanahnya telah disewakan

---

<sup>82</sup> W. Barton Leach, Property Law, Dalam: Harold J. Berman, Talk on American Laws, Diterjemakan Oleh: Gregory Churchill, Ceramah-Ceramah Tentang hukum Amerika Serikat, Penerbit Tetanusa, Jakarta, 1996, Hlm. 227

sebelum dijaminan, barang jaminan merupakan harta gono-gini, atau harga lelang terlalu rendah.<sup>83</sup> Di samping itu terdapat kendala teknis bagi eksekusi obyek hak tanggungan atas perintah Pengadilan Negeri, yaitu biaya sangat tinggi, prosesnya kadangkala memakan waktu lama, dan seringkali diajukan gugatan/bantahan dan debitor atau pihak ketiga. Kendala lainnya adalah pembeli kesulitan melakukan pengosongan atas obyek hak tanggungan yang telah dibeli dari pelelangan, karena pihak Pengadilan Negeri melakukan penangguhan pengosongan. Jadi, kendala yang sering ditemui kreditur dalam mengeksekusi obyek hak tanggungan adalah sulit mencari pembeli lelang atau peminat pembeli lelang sedikit.<sup>84</sup>

Sampai pada saat ini ada keengganan sementara orang untuk ikut serta dalam lelang obyek hak jaminan atau untuk menjadi pembeli dalam suatu eksekusi. Keengganan orang membeli melalui lelang disebabkan oleh mahalny biaya lelang serta pengosongan atas barang yang dibeli kadangkala mengalami kesulitan dan bahkan harus mengajukan gugatan ke pengadilan.<sup>85</sup> Namun ada pula yang didasarkan pada mitos, yakni adanya kepercayaan di sebagian masyarakat bahwa kelak orang yang membeli dan menempati tanah yang dibeli dari hasil lelang juga akan mengalami nasib yang sama, yaitu usahanya akan mengalami kemacetan dan tanahnya juga akan dijual lelang. Jadi, kebanyakan orang hanya tertarik untuk sekedar ikut serta dalam pelelangan, dengan harapan memperoleh barang lelang dengan harga yang murah.

---

<sup>83</sup> M. Khoidin, Problematika Eksekusi.....Op.Cit., Hlm. 29

<sup>84</sup> Retnowulan Sutantio, dkk., Penelitian Tentang ..... Op.Cit., Hlm. 30

<sup>85</sup> J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 2), Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, Hlm. 273

Sementara pihak debitur dan kreditur menghendaki barang jaminan terjual cepat dengan harga tinggi.<sup>86</sup>

Akibat sedikit atau bahkan tidak ada peminat lelang, maka seringkali bank (kreditur) terpaksa membeli sendiri obyek lelang. Oleh karena itulah kalau ada debitur wanprestasi (kredit macet), bank tidak apriori langsung menjual lelang barang jaminan, melainkan secara edukatif debitur diberi pengarahan, dibimbing dan diberi nasehat mengenai tindakan menyetakan usaha debitur. Karena, jika dalam pelelangan tidak ada peserta atau barang yang dilelang tidak laku, maka bank “terpaksa” harus membeli sendiri barang jaminan. Sehingga bank berubah status menjadi perusahaan real estate rumah bekas atau perusahaan rombeng mobil bekas.<sup>87</sup>

Tindakan demikian sangat tidak menguntungkan, karena dapat mengganggu likuiditas bank yakni mengakibatkan terjadinya penyusutan modal bank bersangkutan. Pembelian barang jaminan yang dilakukan oleh bank tersebut tidak dilakukan secara langsung, karena pembelian demikian adalah batal. Bahkan sekalipun di dalam perjanjian kredit atau perjanjian jaminan dicantumkan klausula bahwa bank boleh memiliki barang jaminan maka klausula tersebut batal demi hukum.

Pembelian barang jaminan oleh bank dilakukan dengan menggunakan orang suruhan (*strooman*). Orang suruhan ini kadangkala berasal dari pegawai bank, pejabat bank atau orang lain yang diberi dana oleh bank untuk membeli barang

---

<sup>86</sup> Retnowulan Sutantio, dkk., Penelitian Tentang ..... Op.Cit., Hlm. 40

<sup>87</sup> M. Khoidin, Problematika Eksekusi.....Op.Cit., Hlm. 30



jaminan. Pembelian demikian biasanya terjadi dengan harga yang sangat murah sehingga merugikan debitur selaku pemilik barang jaminan yang dilelang.<sup>88</sup>

Mengenai bentuk pelaksanaan eksekusi jaminan kredit macet melalui balai lelang dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK/09/1993 tentang Pengurusan Piutang Negara menyatakan bahwa piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut.<sup>89</sup>

Apabila kredit yang diberikan kepada penanggung hutang dijamin dengan Hak Tanggungan Pertama, maka kreditor berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1998 tentang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan secara langsung atas kekuasaan sendiri melalui Kator Lelang Negara di Wilayah mana tanah yang dibebani hak tanggungan terletak serta pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> Ibid.

<sup>89</sup> Pasal 1 angka 2 Keputusan Mentri Keuangan Nomor 293/KMK/09/1993 tentang Pengurusan Piutang Negara.

<sup>90</sup> Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1998 tentang Hak Tanggungan.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan inilah yang dipakai sebagai dasar oleh bank-bank swasta dalam penjualan jaminan-jaminan kredit macetnya melalui balai lelang, tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri yang berwenang.

#### **1. Syarat-syarat Eksekusi Jaminan Kredit Macet Melalui Balai Lelang.**

Sebenarnya pengertian eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan atau salinan akta-akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekebalan kekuatan yang tetap dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Debitor yang cedera janji dan objek hak tanggungannya yang telah disita, maka kreditor pemegang hak tanggungan dapat segera menagih seluruh hutangnya dengan jalan mengajukan permohonan eksekusi grosee sertipikat Hak Tanggungan yang berjudul Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa melalui Pasal 224 HIR kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Secara umum eksekusi jaminan atas objek hak tanggungan dapat dilakukan dalam hal debitor telah cedera janji atau tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit atau debitor tidak dapat melunasi hutangnya, meskipun kredit tanah jatuh tempo.

Pasal 1 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement stb 1908 - 189*) : peraturan penjualan di muka umum di Indonesia (*Reglement op deopenbare verkoopen in Indonesia*), menyatakan bahwa penjualan di muka umum, termasuk dalam hal ini penjualan lelang dalam rangka eksekusi oleh Pengadilan Negeri harus dilakukan

lelang dalam rangka eksekusi oleh Pengadilan Negeri harus dilakukan melalui kantor Lelang. Persyaratan-persyaratan umum sebagai kelengkapam lelang eksekusi dalam rangka eksekusi oleh Pengadilan Negeri yang diminta oleh kantor Lelang sekarang KP2LN adalah sebagai berikut:<sup>91</sup>

- a. Surat permohonan lelang.
- b. Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan lelang.
- c. Berita asra sita.
- d. Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan sita.
- e. Salinan Keputusan Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung mengenai pokok perkara.
- f. Grosse Sertifikat Hak Tanggungan.
- g. Rincian hutang debitor
- h. Pemberitahuan lelang
- i. Bukti-bukti kepemilikan
- j. Surat keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) apabila yang dilelang adalah hak atas tanah.
- k. Bukti pengumuman lelang

---

<sup>91</sup> Wijaya Kusuma, Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Pengadilan Negeri Dan Pelelangan Oleh PUPN, Penerbit Pustaka Peradilan Jilid IV, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1994, Hlm. 6.

Syarat-syarat tersebut di atas diperlukan oleh KP2LN untuk memastikan kebenaran kualitas subyek dan obyek lelang dan sebagai dasar pembuatan risalah lelang setelah lelang terlaksana. Agar pelaksanaan lelang tidak menemui hambatan, maka sebelum lelang dijalankan oleh Kantor Lelang, Negeri terlebih dahulu mengadakan pendataan atas objek yang akan dilelang. Undang-undang Hak tanggungan mengenal janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yaitu apabila debitor sidera janji, pemegang hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>92</sup>

Dengan demikian semakin jelas bahwa Pasal 6 UU Nomor 4 tahun 1998 tentang Hak tanggungan itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan atau debitor, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jamnan utang debitor dalam hal debitor telah cedera janji.<sup>93</sup> Sehingga kreditor atau pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada Kepala Kantor Lelang Negeri sekarang bernama Kantor Lelang untuk

---

<sup>92</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Hak tanggungan, Asas-Asas, Ktentuan-Ketentuan Pokok dan masalah yang Di Hadapi Oleh Perbankan (Suatu kajian Mengenai undang-Undang Hak Tanggungan), Penerit Universitas Airlangga Press, Surabaya, 1996, Hlm. 33.

<sup>93</sup> Ibid.

meminta kepada Kepala Kantor Lelang Negara (KP2LN) untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan tersebut.

Tetapi kemudian timbul suatu pertanyaan apakah penjualan agunan yang telah terikat hak tanggungan dapat dilakukan tanpa bantuan Pengadilan Negeri setempat atau yang berwenang? Dalam masalah ini maka jawaban yang bisa diberikan adalah bahwa tentu saja dapat karena ini telah diatur dengan jelas dan tegas dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Pasal 20 ayat (1) yang menentukan apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan hak pemegang saham Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).<sup>94</sup> Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Dan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Bahkan dalam setiap akta pembebanan hak tanggungan akan selalu dipasang janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai

---

<sup>94</sup> Pasal 20 ayat (1) yang menentukan apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan hak pemegang saham Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1998 tentang Hak Tanggungan.

hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek tanggungan apabila debitor cedera janji. Hanya harus diingat bahwa penjualan objek hak tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri bukanlah eksekusi dalam arti eksekusi Pasal 224 HIR.

Dalam Surat Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. SE 23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 menegaskan bahwa dalam eksekusi pelaksanaan lelang melalui balai lelang, harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:<sup>95</sup>

- a. Dalam akta Pemberian Hak Tanggungan harus di muat janji sebagaimana di maksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama.
- c. Pelaksanaan lelang melalui pejabat Lelang Kantor Lelang Negara sekarang bernama Pejabat Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara.
- d. Pengumuman lelang mengikuti tat cara pengumuman lelang eksekusi.
- e. Tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelang.
- f. Nilai limit lelang sedapat mungkin ditentukan oleh Badan Penilai.
- g. Pelaksanaan lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini dapat melibatkan balai lelang pada jasa pra lelang.

---

<sup>95</sup> SE BUPLN No. 23/PN/2000, tanggal 22 November 2000, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

Persyaratan-persyaratan yang diperlukan oleh balai lelang semata-mata untuk kelancaran pelaksanaan tugas balai lelang. Kemudian persyaratan yang harus dilengkapi dalam rangka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh balai lelang adalah:

- a. Salinan atau fotocopy Perjanjian Kredit Bank.
- b. Salinan atau fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- c. Salinan atau fotocopy bahwa debitor telah diperingatkan akan keahliannya membayar hutang.
- d. Salinan atau fotocopy hak atas tanah yang diobebani AHak Tanggungan.
- e. Surat penyaan dari pimpinan bank selalu kreditor yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dari debitor.
- f. Pernyataan yang terpenting adalah balai lelang diberi kekuasaan oleh kreditor atau bank untuk melaksanakan pelelangan objek hak tanggungan debitor macet ini.

## **2. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Kredit Macet Melalui Balai Lelang.**

Asas pokok dalam pelaksanaan eksekusi adalah apabila putusan pengadilan telah memperoleh kekuatan tetap, kecuali dalam putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau dalam putusan provisi, artinya bahwa eksekusi baru dapat dijalankan apabila terhadap putusan yang bersangkutan sudah tidak mungkin lagi diajukan upaya banding atau kasasi. Pertanyaan adalah sejak kapan timbul kewenangan menjalankan eksekusi ? Eksekusi baru dilakukan sebagai pilihan hukum terakhir yaitu apabila pihak tergugat tidak bersedia menjalankan putusan secara

sukarela. Seorang tanggal aanmaming terlampui secara definitif tindakan eksekusi baru dapat dimunculkan secara nyata.<sup>96</sup>

Aanmaning atau peringatan merupakan salah satu syarat untuk melakukan eksekusi, karena tanpa peingatan terlebih dahulu, maka eksekusi tidak dapat dijalankan. Sehubungan dengan masalah peringatan sebagai syarat untuk melakukan eksekusi, karena tanpa peringatan merupakan terlebih dahulu, maka eksekusi tidak dapat dijalankan. Sehubungan dengan masalah peringatan sebagai syarat pokok untuk suatu eksekusi, maka dirasa perlu untuk terlebih memahami pengertian peringatan, tenggang waktu peringatan dan bagaimana cara-cara melakukan peringatan tersebut.

- a. **Pengertian Peringatan**, adalah tindakan atau upaya yang dilakukan oleh ketua pengadilan negeri berupa teguran kepada tergugat atau terekesekusi agar tergugat atau teresksekusi menjalankan isi putusan pengadilan negeri. Peringatan ini timbul karena tergugat tidak bersedia menjalankan utusan dengan sukarela. Hal ini memang beralasan karena peringatan itu hanya diperlukan apabila tergugat tidak mematuhi putusan pengadilan negeri atau enggan menjalankan putusan pengadilan secara suka rela.
- b. **Tenggang Waktu Peringatan**, adalah menentukan ukuran tantang waktu tergugat tidak bersedia menjalankan putusan secara suka rela tidak diatur oleh undang-undang.<sup>97</sup>

---

<sup>96</sup> Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit Gramedia, Jakarta, 1988, Hlm 25.

<sup>97</sup> Ibid, Hlm. 26



Patokan yang diambil untuk menentukan tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela dapat diambil atas dasar kepatuhan artinya seorang tergugat dianggap patut. Menjalankan putusan secara sukarela dalam waktu 1 (satu) minggu atau 10 (sepuluh) hari sejak tanggal putusan diberikan dan diterima secara resmi oleh tergugat.

Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBG menentukan batas maksimum peringatan yang diberikan oleh ketua.<sup>98</sup> Artinya dari batas maksimum tersebut Ketua Pengadilan Negeri boleh memberi batas kurang dari 8 (delapan) hari misalnya 5 (lima) hari, 7 (tujuh) hari, maksudnya adalah bahwa dalam batas jangka waktu peringatan tergugat diminta menjalankan isi putusan secara sukarela dengan catatan apabila tidak dilakukan maka sejak saat itu putusan sudah dapat dieksekusi dengan paksa. Proses eksekusi ini merupakan sambungan dari peringatan yang telah dilampai tanggung waktu yang telah ditetapkan.

- c. **Cara Melakukan Peringatan**, adalah peringatan dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri setelah ada permohonan dari pihak penggugat atau pemohon eksekusi yang artinya selama tidak ada permohonan eksekusi dari pemohon atau penggugat, maka Ketua Pengadilan Negeri berwenang memberi peringatan kepada tergugat atau pemohon eksekusi.

Persyaratan utama dapat dilakukan peringatan adalah adanya permohonan dari penggugat atau pemohon eksekusi. Permohonan tersebut dapat

---

<sup>98</sup> Ibid. Hlm 27.

dilakukan oleh penggugat pribadi, dapat juga dilakukan oleh kuasanya dengan surat kuasa khusus dari penggugat atau pemohon eksekusi. Apabila tahapan-tahapan ini telah dilalui ternyata tergugat atau terezekusi tidak mematuhi putusan Pengadilan Negeri, maka tahap berikutnya adalah Pengadilan Negeri mengajukan permintaan tanggal pelelangannya, dan menetapkan pengumuman dalam surat kabar dua kali dua minggu berturut-turut dengan segala macam persyaratannya.

Paparan di atas merupakan gambaran mekanisme pelaksanaan eksekusi jaminan kredit macet melalui pengadilan negeri, yaitu eksekusi baru yang dapat dilaksanakan apabila tergugat atau termohon eksekusi telah diberi peringatan oleh ketua pengadilan negeri, namun tergugat termohon eksekusi tidak mematuhi. Kemudian timbul pertanyaan bagaimana tahapan-tahapan atau mekanisme pelaksanaan eksekusi jaminan kredit macet melalui balai lelang? Jawabannya adalah apabila semua persyaratan sebagaimana tersebut di atas telah dilengkapi oleh kreditor atau bank, maka balai lelang akan melaksanakan lelang dihadapan pejabat lelang, dan menetapkan pemandu lelang tersebut untuk membantu menawarkan barang dengan persetujuan pejabat lelang yang bersangkutan.<sup>99</sup>

---

<sup>99</sup> SE BUPLN No. 44/PN/2000, Tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang.

Kegiatan yang lainnya meliputi menerima dan menghimpun barang pemilik barang serta melakukan pencatatan, penggolongan, peningkatan kualitas, penyimpangan, penilaian atau penaksiran dan yang terpenting adalah pemasaran barang yang akan dilelang. Dalam hal menjual barang secara lelang, balai lelang terlebih dahulu mengadakan perakitan dengan pemilik barang dengan syarat – syarat dan imbalan jasa sesuai dengan kesempatan kedua belah pihak dan perakitan tersebut disaksikan oleh pejabat lelang. Kegiatan selanjutnya adalah memberitahukan kepada debitor bahwa permasalahan kredit macetnya telah diserahkan oleh kreditor untuk ditangani. Balai lelang mensomir agar debitor melunasi hutangnya pada kreditor, dalam waktu 8 (delapan) hari sejak tanggal peringatan dari balai lelangh, apabila debitor tidak memenuhinya, maka balai lelang mengajukan permohonan lelang kepada KP2LN, yang segera akan mencatat dalam buku register yang telah disediakan untuk itu serta menentukan tanggal pelaksanaan lelangnya.

Balai lelang mengumumkan pada surat kabar yang beredar di kota tersebut berturut-turut 2 (dua) kali 2 (dua) minggu agar diketahui oleh umum dan bagi yang berminat dapat mengikuti pelelangan dengan menyetorkan terlebih dahulu uang jaminan sebagai peserta lelang, karena bagi peserta yang telah melakukan penyetoran uang jaminan yang ditetapkan dalam pengumuman dapat ikut serta melakukan penawaran dapat ikut serta melakukan penawaran dalam pelelangan tersebut. Balai lelang bertanggung jawab atas pembayaran harga lelang kepada pemilik barang, menyerahkan barang yang di lelang, berikut dokumen yang terkait kepada pemegang

lelang. Balai lelang bertanggung jawab apabila ternyata di kemudian hari ada tuntutan atau gugatan yang timbul akibat kelalaiannya dalam menyelenggarakan lelang dan/atau akibat peringkat yang dibuat baik kepada pemegang lelang maupun dengan pemilik barang. Hal ini dilakukan semata – mata sebagai bentuk perlindungan kepada masyarakat.

Meskipun balai lelang ini merupakan milik swasta, namun dalam pelaksanaan lelang, balai lelang tetap dikenakan kewajiban untuk membayar kepada negara berupa bea lelang dan uang miskin yang bersamanya telah ditetapkan dan harus disetorkan ke kas negara. Ketentuan ini menunjukkan perhatian pemerintah terhadap penerimaan negara. Apabila balai lelang tidak membayar kewajiban penerimaan negara. Apabila balai lelang tidak membayar kewajiban tersebut di atas, atau tidak membayar tepat waktu, maka balai lelang dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 20 % (dua puluh persen) dari jumlah yang terlambat dibayar berdasarkan lamanya keterlambatan tersebut. Pelanggaran yang dilakukan akan diberikan sanksi berupa pencabutan izin usaha balai lelang, yang didahului dengan peringatan tertulis.

Dan apabila pelanggaran ketentuan yang dilakukan sampai mengakibatkan kerugian negara, maka balai lelang dikenakan denda sebesar 100 % (seratus persen) dari kerugian negara tersebut.<sup>100</sup>

Oleh sebab itu balai lelang harus hati-hati dalam melaksanakan tugasnya mengingat adanya sanksi yang sangat berat. Adapun kewajiban balai lelang dalam menyelenggarakan lelang adalah melakukan pencatatan mengenai barang yang diserahkan kepadanya untuk dijual secara lelang, kemudian menyampaikan laporan kegiatan lelang ini kepada KP2LN. Dan dalam melakukan pelelangan balai lelang tidak diperbolehkan menjual barang yang akan dilelang selain dengan tata cara lelang, atau balai lelang dilarang membeli sendiri barang yang diserahkan kepadanya untuk dijual secara lelang. Pembatasan-pembatasan yang diberikan kepada balai lelang tujuannya untuk menghindari kecurangan-kecurangan yang dapat terjadi dalam proses pelelangan yang dilakukan melalui balai lelang.

Balai lelang sebenarnya dapat melelang berbagai jenis barang baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak sepanjang yang berasal dari masyarakat atau dunia usaha. Peluang usaha balai lelang disetor ini cukup potensial mengingat tidak dapat dihindari oleh dunia perbankan, apalagi jumlah kredit macet masih *significant* seiring dengan kondisi ekonomi yang masih belum membaik.

---

<sup>100</sup> Sundari Arie, Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Undang-Undang Perbankan, Wanprestasi Dan penjualan Agunan Melalui Balai lelang, Makalah yang Disampaikan Dalam Seminar Sehari Mengenai peluang Bank Swasta nasional Sehubungan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Balai Lelang, Surabaya, Tanggal 23 Oktober 1997, Hlm. 6

Apalagi kita mencermati pertimbangan hukum dan penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan nampak paling sedikit ada 2 (dua) pertimbangan yang melandasi jiwa atau semangat Hak Tanggungan yaitu dari sudut pandang ekonomi, yaitu bahwa lembaga hukum jaminan ini dimaksudkan untuk mendukung pembangunan yang membutuhkan dana yang besar, sudut pandang lainnya adalah bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diharapkan dapat menjadi lembaga jaminan yang praktis kuat dan memberi kepastian hukum.

Adapun konsep lelang balai lelang sebenarnya terutang dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang bertujuan untuk meningkatkan pembinaan perbankan, terutama dalam rangka penjualan kaminan kredit macet.<sup>101</sup> Sebagaimana halnya penjualan jaminan kredit macet melalui Kantor Pengurusan Piutang dan Lembaga Negara disingkat KP2LN, penjualan melalui balai lelang dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan akan memberikan beberapa keuntungan bagi bank atau kreditor atau pemohon eksekusi lelang dalam kaitannya dengan penyelesaian kredit macet antara lain berupa:

- a. Kesepakatan antar bank sebagai kuasa dari debitor atau pemilik barang yang dicantumkan dalam Surat Kuasa Kekasang Hak Tanggungan atau dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan atau surat kuasa lain dengan balai lelang untuk menjual barang agunan milik debitor dapat berlangsung secara transparansi dengan tetap mendapat pengawasan dari pejabat lelang.

---

<sup>101</sup> Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan.

- b. Terciptanya harga yang maksimal karena penentuan harga limit dilakukan oleh bank selaku penjual atau pemohon lelang, dan balai lelang hanya melaksanakan transaksi terhadap barang yang hendak dijual.
- c. Terciptanya efisiensi waktu, karena balai lelang sebagai suatu badan usaha yang mencari keuntungan, maka balai lelang secara aktif akan mencari calon pembeli yang potensial, sehingga tidak perlu terlalu lama menunggu mancairkan jaminan yang telah terjual dalam pelelangan, dan biaya pemeliharaan dapat di hemat sedemikian rupa.

Apabila dibandingkan dengan penjualan secara langsung atau tanpa melalui pelaksanaan lelang, maka ada beberapa kelebihan apabila penjualan dilakukan secara langsung yaitu :

- a. Obyektif, yaitu lelang bersifat terbuka untuk kepentingan semua pihak pejabat KP2LN yang diidentifikasi untuk kepentingan semua pihak terutama untuk melindungi debitor dan kreditor, dan pemenang lelang.
- b. Aman, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin dan/atau dilaksanakan serta disaksikan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah.
- c. Cepat, artinya pelaksanaan lelang selalu didahului dengan pengumuman lelang pada saat yang sama telah menyetorkan uang jaminan, dan bagi pemegang lelang harus melakukan pembayaran lelang secara tunai sehingga waktu dan biaya lebih efisien.

- d. Mewujudkan harga-harga yang wajar, karena sistem pelelangan bersifat komtitif dan transparan serta harga limit ditentukan oleh penjual atau pemohon lelang.
- e. Kepastian hukum, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang menghasilkan akta otentik yang disebut Risalah Lelang. Risalah lelang dapat diopergunakan oleh pemegang lelang sebagai bukti perolehan hak dan sebagai dasar untuk membalik nama dan sebagainya, sehingga risalah lelang digolongkan sebagai Acte Van Transport.

**B. Bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi pada saat terjadi penolakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Ketika balik nama.**

Pelelangan dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara Berdasarkan permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri, berdasarkan permintaan dari BUPLN atau berdasarkan permintaan dari kreditor pemegang gadai menurut Pasal 1155 KUHPerd<sup>102</sup> juga atas permintaan dari kreditor pemegang hipotik (sekarang pemegang Hak Tanggungan) pertama yang mengajukan permohonannya berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerd<sup>103</sup> bahwa pelelangan juga dapat dilakukan atas permintaan pemohon lelang yang adalah orang biasa.<sup>103</sup>

---

<sup>102</sup> Pasal 1155 KUHPerd<sup>102</sup>.

<sup>103</sup> Pasal 1178 ayat (2) KUHPerd<sup>103</sup>.



Apabila rumusan ini dikaitkan dengan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan, yang memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi yang berarti bahwa<sup>104</sup> pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat, maka pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta kepada kepala KP2LN untuk melakukan pelelangan. Kedua rumusan di atas oleh pejabat KP2LN, siapapun yang memintanya, misalnya antara lain balai lelang atas kuasa yang diberikan oleh kreditur atau bank.

Di dalam permasalahan hukum tentang lelang eksekusi sering timbul baik pada saat pelelangan dilaksanakan maupun dikemudian hari sebagai akibat pelelangan tersebut misalnya adanya gugatan Dari Pihak Ketiga. Lelang sudah akan dilaksanakan, secara tiba-tiba diajukan keberatan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang yang akan dilelang itu adalah miliknya, apakah keberatan ini timbulnya kemudian lelang ditangguhkan? Permasalahan hukum seperti ini yang paling sering ditemui dalam praktek setiap hari, bahwa ada pihak ketiga yang datang mengatakan bahwa barang yang akan dilelang tersebut adalah miliknya.

Untuk itu seharusnya yang merasa keberatan tersebut mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verset*) secara resmi melalui surat perlawanan yang didaftarkan kepada pengadilan Negeri yang bersangkutan dengan melampirkan bukti-bukti yang berupa tanda bukti hak kepemilikannya misalnya yang akan dilelang tanah

---

<sup>104</sup> Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan

pada perlawanannya. Dalam hal yang luar biasa misalnya yang akan dilelang adalah ditangguhkan sementara daripada terjadi suatu kesalahan fatal. Ketua Pengadilan Negeri sebagai pejabat yang memimpin eksekusinya berenang untuk menanguhkannya.

Apabila ternyata gugatan perlawanan ini timbul hanya akal-akalan dari pihak terlelang, yaitu dengan meminta pihak ketiga melakukan perlawanan, dalam hal yang demikian lelang tetap dijalankan, bukankah sudah jelas apabila lelang akan dilakukan maka sertifikat tanah dan bangunan terlebih dahulu dicek pada kantor Badan Pertanahan setempat untuk mengetahui keabsahan kepemilikan objek yang akan dilelang tersebut yang dibuktikan dengan diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Sebelum lelang dilaksanakan maka segala sesuatu telah ditinjau dan diperiksa secara cermat oleh pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Ada beberapa bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi atas tanah pada saat terjadi penolakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Ketika balik nama, sebagai berikut:

#### **1. Perlindungan Hukum Pemenang Eksekusi Menurut Hukum Perdata**

Penjualan melalui lelang berarti terjadi ikatan hukum antara Kantor Lelang dengan pihak peserta atau pemenang lelang. Jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dengan pihak pembeli yang menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik. Perjanjian jual beli terjadi pada saat kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harganya. Namun dalam perjanjian jual beli yang objeknya berupa tanah, selain harus

didasarkan atas yang sah, kewenangan bertindak dan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli tanah melalui Kantor Lelang jilca dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar, berarti bahwa jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan titel atau alas hak yang sah sebagai dasar dilakukannya penyerahan-agar penyerahan tersebut sah.

Kantor Lelang menjual lelang eksekusi atas tanah untuk dan atas nama pemilik tanah dalam hal ini pihak yang meminta dilakukannya penjualan tanah melalui lelang, yang berarti bahwa Kantor Lelang mempunyai kewenangan atau berhak untuk menjual hak atas tanah.

Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.<sup>105</sup>

Namun untuk jual beli tanah melalui pelelangan umum bukti jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diperlukan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.

Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti peralihan hak milik atas tanah, karena jual beli tanah dinyatakan sah sejak dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan bukti tersebut

---

<sup>105</sup>Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

menunjukkan bahwa hak atas tanah telah beralih dari tangan penjual ke tangan pembeli, hanya saja diperlukan tindakan lebih lanjut yaitu balik nama dari nama pemilik lama kepada nama pemilik baru pada Kantor Pendaftaran Tanah.

Ketentuan sebagaimana di atas menunjukkan bahwa menurut hukum perdata, pembeli hak atas tanah memperoleh perlindungan hukum atas pemilikan tanah tersebut jika jual beli dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar sebagai atas hak yang sah dilakukannya penyerahan agar sah, dilakukan oleh pemilik tanah atas orang lain yang diberi kuasa untuk menjual dan telah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan dipenuhinya syarat tersebut di atas, maka pembeli dinyatakan sebagai pemilik atas tanah dan dapat mempertahankan kepemilikannya atas tanah tersebut terhadap siapa saja yang melakukan perbuatan melanggar hak tersebut.

## **2. Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Menurut Lembaran Negara 1908 Nomor 189 tentang Peraturan Lelang**

Pada walnya bahwa prosedur lelang diawali dengan pengajuan permohonan oleh seorang yang menghendaki penjualan di muka umum kepada kantor lelang setempat. Pengajuan tersebut disertai dengan cara pelelangan akan dilakukan, menetapkan syarat lelang yang akan dibacakan Pejabat Lelang pada saat sebelum lelang dimulai untuk diketahui dan ditaati oleh para calon pembeli. Penjual/peminta lelang hams menyerahkan bukti-bukti yang

meyakinkan Pejabat Lelang untuk kepentingan pelelangan misalnya Kartu Tanda Penduduk, sertifikat, surat kuasa dan sebagainya. Oleh karena itu Pejabat Lelang harus yakin bahwa penjual berhak menjual barang yang dilelang. Waktu dan tempat pelelangan ditetapkan oleh Kantor Lelang dengan memperhatikan keinginan penjual/pemohon lelang. Pemohon Lelang/Penjual diwajibkan melakukan pengumuman lelang yang dimuat di surat kabar yang menentukan:

- a. Kapan dilaksanakan pelelangan yaitu hari, tanggal dan jam pelelangan;
- b. Tempat pelelangan;
- c. Barang-barang yang dilelang dan sebagainya.

Tentang pengumuman lelang eksekusi terhadap barang lelang tidak bergerak harus dilakukan antara lain diwajibkan mengumumkan dua kali, dalam surat kabar berselang 15 hari. Hal ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan mengajukan "*Verzet*" kepada mereka yang merasa lebih berhak atas barang tidak bergerak yang akan dilelang. Dalam hal lelang eksekusi sekurang-kurangnya 3 (tiga hari) sekali sebelum lelang kepada *Vcndemeester* dibuktikan telah dilakukan publikasi

Apabila prosedur pelelangan tersebut di atas telah dipenuhi, maka dalam persyaratan pengajuan permintaan lelang surat-surat yang perlu disertakan dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Apabila lelang sukarela, harus disertakan surat permintaan lelang, jika pemohon lelang bukan pemilik, maka diperlukan surat kuasa untuk menjual dari pemiliknya, untuk barang tidak bergerak diperlukan pemilikan hak atas barang tersebut dan surat keterangan Kantor Pendaftaran Tanah, pengumuman lelang, syarat lelang dan penjual (terutama barang tak bergerak).
- b. Apabila Lelang Pengadilan Negeri, maka syarat yang diperlukan yaitu surat permintaan lelang, salinan Keputusan/Ketetapan Pengadilan Negeri mengenai perkaranya, salinan Ketetapan untuk melaksanakan penyitaan, salinan Berita Acara penyitaan, salinan Ketetapan untuk melaksanakan lelang, salinan Surat pemberitahuan kepada yang bersangkutan tentang pelelangan, perincian hutang termasuk biaya-biaya yang harus dibayar oleh yang bersangkutan, untuk barang tidak bergerak diperlukan bukti pemilikan jika tidak ada diperlukan keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang diperkuat Camat setempat yang memuat antara lain status, batas-batas, kepunyaan siapa barang tersebut. Begitu juga diperlukan Surat Ketetapan dari Kantor yang mengurus pendaftaran tanah (PP 24/1997), syarat-syarat lelang dari penjual (khususnya barang tidak bergerak), bukti Pengumuman lelang oleh Pengadilan Negeri, khusus barang tak bergerak pengumuman dua kali di surat kabar dengan tenggang waktu lima belas hari. Jadi

apabila lelang dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat sebagaimana di atas, maka penjualan melalui lelang telah memenuhi alas hak atau titel yang sah.

Prosedur dan persyaratan lelang sebagaimana di atas di antaranya bahwa dalam pelaksanaan penjualan lelang untuk barang tidak bergerak dalam hal ini hak atas tanah harus disertakan pula sertifikat yang merupakan tanda bukti sebagai pemilik hak atas tanah dari surat kuasa yang berisikan menguasai kepada Kantor Lelang untuk menjual lelang atas tanah tersebut, dan adanya keyakinan dari Pejabat Lelang bahwa penjual berhak menjual barang yang dilelang, disertai dengan bukti, tambahan untuk barang tidak bergerak diperlukan bukti pemilikan jika tidak ada diperlukan keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang diperkuat Camat setempat. yang memuat antara lain status, batas-batas, kepunyaan siapa barang tersebut, maka berarti bahwa penjualan lelang tersebut telah sesuai dengan syarat-syarat untuk kepentingan lelang. Dengan demikian Kantor Lelang mempunyai kekuasaan untuk menjual tanah karena bertindak sebagai penerima kuasa pemilik tanah yang dijual melalui lelang tersebut.

Lelang yang dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat yang benar, maka kepada pemenang lelang yaitu penawar tertinggi, akan diberikan risalah lelang, yang berisikan disebut juga Berita Acara Lelang. Berita Acara adalah Risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan, disusun secara teratur,

dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Risalah adalah laporan mengenai jalannya sesuatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh si pembuat dan atau pertemuan itu sendiri, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebutkan didalamnya.

Risalah lelang penting bagi pemenang lelang karena sebagai bukti pembeli/peminat lelang terikat oleh ketentuan-ketentuan dari persyaratan yang telah diberlakukan pada setiap pelelangan/yang sudah barang tentu persetujuan/kesepakatan yang akan dicapai antara Pejabat Lelang dan calon pembeli lelang tentunya akan terikat oleh ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdara jo. 1347 KUHPerdara, di mana Berita Acara tersebut tak ubahnya seperti akta autentik.<sup>106</sup>

Dan sejak juru lelang mengeluarkan “surat keterangan” yang menjelaskan pemenuhan pembelian lelang atas semua syarat-syarat lelang. Apabila juru lelang telah memberikan surat keterangan dimaksud kepada pembeli lelang, surat keterangan itu udah cukup sebagai bukti peralihan hak dari tangan pemilik semula (tereksekusi) kepada pembeli lelang. Dengan mempergunakan surat keterangan tersebut, pembeli lelang sudah sepenuhnya menjadi pemilik. Sejak saat itu, pembeli sudah berhak sepenuhnya menguasai dan menikmatinya. Serta sejak saat itu pembeli sudah dapat meminta penyerahan

---

<sup>106</sup> Pasal 1233 KUHPerdara jo. 1347 KUHPerdara.



barang secara fisik maupun menuntut penyerahan akta-akta yang bersangkutan dengan barang yang dibelinya.

Hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang memenuhi seluruh syarat lelang, terutama pelunasan pembayaran harga, yang dibuktikan dengan “tanda pelunasan”, atas pemenuhan syarat-syarat lelang, juru lelang menerbitkan “surat keterangan” yang mengesahkan pemenang sebagai pembeli yang telah memenuhi syarat, dan surat keterangan itu diberikan kepada pembeli oleh juru lelang. Maka sejak saat itu secara formal dan materii, terjadilah peralihan hak milik ke tangan pembeli lelang. Kemudian jual-beli yang obyeknya berupa tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, kecuali memindahkan hak lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>107</sup>

Adapun masalah tentang pendaftaran tanah yang dimaksud yaitu pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukannya balik nama dari

---

<sup>107</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, kecuali memindahkan hak lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

nama pemilik tanah yang lama (penjual) diganti nama pemilik tanah yang baru (pembeli). Kemudian Akta PPAT tersebut hanya diperuntukkan bagi pelaksanaan jual beli tanah antara penjual dalam hal ini perseorangan dengan pembeli, tidak termasuk pembelian tanah melalui pelelangan. Jadi peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui lelang, pihak pemenang lelang tidak perlu membuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, karena peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari pelelangan dikecualikan tanpa dibuktikan dengan akta PPAT.

Dengan demikian maka jelas bahwa pemenang lelang eksekusi yang sudah memperoleh risalah lelang, namun masih belum membalik nama sertifikat obyek telah ada kepastian hukumnya, Sebagai pemilik atas tanah. Karena sebagai pemenang lelang berarti prosedur dan syarat lelang telah dilaksanakan sebagaimana mestinya, dan Kantor Lelang dalam melakukan penjualan obyek lelang adalah didasarkan atas surat kuasa dari pemohon lelang, sehingga mempunyai kewenangan untuk menjual obyek lelang. Oleh karena penjualan tanah melalui lelang tidak harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka dengan menerima risalah lelang yang tentunya telah melunasi pembayaran harga, yang dibuktikan dengan "tanda pelunasan", atas pemenuhan syarat-syarat lelang, juru lelang menerbitkan "surat keterangan" yang mengesahkan pemenang sebagai pembeli yang telah memenuhi syarat, maka hak milik atas tanah telah

beralih dan menjadi milik sah pemenang lelang. Sebagai pemilik, maka mempunyai hak untuk mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan dalam rangka balik nama dan pemilik lama kepada pemilik baru.

Membaca uraian di atas maka jelas sekali bahwa pemenang lelang eksekusi secara hukum mendapat perlindungan hukum, jika kenyataannya masih dapat digugat oleh pihak ketiga ke Pengadilan Negeri yang akhirnya obyek tersebut diletakkan sita jaminan dalam perkara tersebut, sebenarnya gugatan tersebut tidak mempengaruhi keabsahan pemilik tanah yang dijadikan obyek lelang. Hal ini didasari suatu pertimbangan bahwa dengan dijualnya hak atas tanah melalui lelangan, berarti bahwa Kantor Lelang selaku penerima kuasa telah menjamin bahwa barang yang dilelang adalah telah jelas diketahui pemiliknya, misalnya jika yang mengajukan lelang termasuk lelang secara sukarela disyaratkan adanya surat permintaan lelang, jika pemohon lelang bukan pemilik, maka diperlukan surat kuasa untuk menjual dan pemiliknya, untuk barang tidak bergerak diperlukan pemilikan hak atas barang tersebut dan surat keterangan Kantor Pendaftaran Tanah.

Dan apabila yang dilelang tanah milik negara disyaratkan adanya surat permintaan lelang, salinan surat Keputusan penghapusan/penjualan barang-barang inventaris berikut dengan daftar barang-barang, salinan surat penunjukan petugas penjual/panitia lelang, untuk barang tidak bergerak diperlukan bukti pemilikan hak dan yang berwenang atas barang-barang

tersebut dan surat keterangan kantor Pendaftaran Tanah, khusus barang tak bergerak diperlukan keterangan dan Kantor yang mengurus Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Apabila lelang atas dasar permohonan Pengadilan Negeri, dilengkapi dengan, salinan Keputusan/Ketetapan Pengadilan Negeri mengenai perkaranya, salinan Ketetapan untuk melaksanakan penyitaan, salinan Berita Acara penyitaan, salinan Ketetapan untuk melaksanakan lelang, salinan Surat pemberitahuan kepada yang bersangkutan tentang pelelangan. Untuk barang tidak bergerak diperlukan bukti pemilikan jika tidak ada diperlukan keterangan dan Lurah/Kepala Desa yang diperkuat Camat setempat yang memuat antara lain status, batas-batas, milik/kepunyaan siapa barang tersebut. Begitu juga, apabila diperlukan Surat Ketetapan dari Kantor yang mengurus pendaftaran tanah (PP 24/1997), syarat-syarat lelang dan penjual (khususnya barang tidak bergerak).

**3. Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.**

Pelelangan tanah kepada pemenang diberikan kutipan risalah lelang sebagai bukti pemilikan. Jadi pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Kepala Kantor Lelang selambat-lambatnya 7 (tujuh hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang

eksekusi maupun lelang noneksekusi, meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dan kepala Kantor Lelang.

Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila: Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun: Kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dan pemegang haknya atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di kantor Pertanahan; atau mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.<sup>108</sup>

---

<sup>108</sup> Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu bahwa Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat Dalam daftar umum di Kantor Pertanahan. Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar. Untuk penerbitan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak perlu di pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar. Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.

Selain itu surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dan pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.<sup>109</sup>

Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, kutipan risalah lelang yang bersangkutan, sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau jika bidang tanah bersangkutan belum terdaftar, surat-surat bukti identitas pembeli lelang, bukti pelunasan harga pembelian.

Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Kepala Kantor Pertanahan

---

<sup>109</sup> Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat Dalam daftar umum di Kantor Pertanahan. Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar. Untuk penerbitan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak perlu di pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar. Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang.

Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan: kutipan risalah lelang yang bersangkutan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diberikannya sertipikat dimaksud. Surat-surat bukti pemilikan mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti identitas pembeli lelang, bukti pelunasan harga pembelian, bukti pelunasan pembayaran PPh. Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut

sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan, maka permohonan pendaftaran peralihan hak harus disertai dengan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftaran-nya. Dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran hak harus disertai dengan pernyataan dan kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang.

Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dalam daftar pendaftaran tanah kepada pembeli lelang dilakukan. Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Lelang catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus. Berdasarkan kutipan risalah lelang dan pernyataan dari kreditor catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan dihapus. Dalam hal pendaftaran peralihan hak dengan lelang eksekusi yang sertifikatnya tidak dapat diserahkan, dalam buku tanahnya dicatat adanya penerbitan sertipikat pengganti, selanjutnya dicatat peralihan hak karena lelang dimaksud. Hal telah diterbitkannya sertifikat pengganti oleh Kepala Kantor Pertanahan diumumkan dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.



Eksekusi obyek baik tanggungan secara paksa dilakukan tanpa kesukarelaan pihak debitur. Eksekusi demikian dapat dibenarkan karena dilakukan atas perintah Pengadilan Negeri berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-undang. Dalam eksekusi secara paksa tersebut tidak tertutup kemungkinan menimbulkan kerugian kepada pihak-pihak tertentu yang terkait dengan eksekusi, terutama pihak debitur dan pihak ketiga yang mempunyai hak atas obyek hak tanggungan. UUHT ternyata lebih banyak memberikan perlindungan kepada kreditur, hal ini terbukti dari banyaknya hak dan keistimewaan yang diberikan UUHT bagi kemudahan kreditur dalam mengembalikan piutangnya yang macet di tangan debitur.<sup>110</sup>

Kreditur pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Kreditur juga merupakan kreditur preferen di antara para kreditur lainnya sehingga dapat melaksanakan haknya secara separatis. Kedudukan sebagai kreditur separatis tersebut tetap dapat dijalankan terhadap obyek hak tanggungan meski debitur dinyatakan pailit sekalipun (Pasal 21 UUHT)<sup>111</sup>. Bahkan hak kreditur atas jaminan tetap mengikuti bendanya di tangan siapa benda tersebut berada.<sup>112</sup>

Demikian pula janji-janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur Pasal 11 ayat (2) UUHT kesemuanya

---

<sup>110</sup> M. Khoidin, Problematika Eksekusi.....Op.Cit., Hlm. 31

<sup>111</sup> Pasal 21 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan, yaitu bahwa Kedudukan sebagai kreditur separatis tersebut tetap dapat dijalankan terhadap obyek hak tanggungan meski debitur dinyatakan pailit sekalipun

<sup>112</sup> M. Khoidin, Problematika Eksekusi.....Op.Cit., Hlm. 31-32

diberikan untuk kepentingan kreditur.<sup>113</sup> Salah satu kewenangan kreditur selaku pemegang hak tanggungan yang sebelumnya tidak pernah diberikan kepada pemegang hipotik adalah janji untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Di samping itu juga ada kewenangan kreditur untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan bagi eksekusi obyek hak tanggungan atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Kedua janji tersebut memberikan kewenangan yang besar kepada kreditur untuk menguasai dan mengelola obyek hak tanggungan termasuk mengambil manfaat dan obyek hak tanggungan tersebut.

Keistimewaan lain yang diberikan UUHT kepada kreditur adalah dia dapat memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya atau dicabut haknya untuk kepentingan umum. Pemegang hak tanggungan juga berhak memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika obyek hak tanggungan yang telah diasuransikan musnah. Bahkan pemegang hak tanggungan dapat meminta janji dari pemberi hak tanggungan untuk mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu dilakukan eksekusi. Apabila hak (janji) tersebut tidak dilaksanakan secara sukarela, maka pemegang hak tanggungan dapat meminta Ketua PN untuk menerbitkan perintah pengosongan obyek hak tanggungan.

---

<sup>113</sup> Pasal 11 zyt (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998 Tintang Hak Tanggungan, yaitu bahwa Demikian pula janji-janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur Pasal 11 ayat (2) UUHT kesemuanya diberikan untuk kepentingan kreditur.

Pada fase pra pemberian (pembebanan) hak tanggungan, UUHT juga memberikan fasilitas istimewa kepada kreditur, yakni melalui pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT tersebut berlaku mengikat dan tidak dapat ditarik kembali serta tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga (Pasal 15 UUHT).<sup>114</sup> Melalui fasilitas SKMHT tersebut kreditur tidak harus segera memasang hak tanggungan secara nyata, terutama untuk kredit dengan nilai kecil. Dan walaupun hendak dipasang hak tanggungan, maka kreditur tidak lagi memerlukan bantuan debitur dalam pembuatan APHT. Biasanya pemberian hak tanggungan baru dilakukan jika kredit mulai bermasalah yang kemudian disusuli dengan pendaftaran hak tanggungan yang baru dipasang tersebut, dan permintaan eksekusi jika kredit memang benar benar macet.

Berbagai fasilitas dan kemudahan yang dimiliki kreditur tersebut ternyata merupakan pembatasan atau pemotongan atas hak-hak debitur selaku pemberi hak tanggungan. Meski debitur selaku pihak yang secara posisional lemah di hadapan kreditur juga telah diberikan perlindungan hukum oleh UUHT, namun masih bersifat parsial dan belum memadai. Salah satu perlindungan yang diberikan kepada debitur adalah dia harus dilibatkan jika obyek hak tanggungan hendak dijual secara di bawah tangan, yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh debitur selaku pemberi hak

---

<sup>114</sup> Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan

tanggungan dengan kreditur selaku pemegang hak tanggungan (Pasal 20 ayat (2) UUHT).<sup>115</sup>

Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk melindungi debitur dari kecurangan kreditur atas kewenangannya menjual barang jaminan secara di bawah tangan. Karena, dapat saja terjadi kreditur melakukan rekayasa dalam penjualan sehingga obyek hak tanggungan terjual dengan harga murah. Posisi debitur biasanya sangat lemah pada saat obyek hak tanggungan dieksekusi, terutama jika dilakukan secara paksa atas perintah pengadilan. Apabila eksekusi dijalankan secara paksa, maka debitur tidak mempunyai akses terhadap barang miliknya yang dijual lelang. Tidak jarang terjadi proses pelalangan tidak berjalan fair dan transparan, sehingga merugikan debitur selaku pemilik obyek hak tanggungan.

Terhadap kerugian debitur yang demikian, UUHT tidak mengatur dalam suatu ketentuan yang bersifat normatif. Perlindungan hukum bagi debitur tidak diatur secara solid dalam UUHT, sehingga kepentingan debitur seringkali dikalahkan. Namun demikian, bukan berarti debitur hanya boleh diam saja jika dirugikan oleh kreditur akibat eksekusi yang dilakukan tidak sesuai ketentuan yang berlaku. Debitur tetap dapat mengajukan tuntutan hak manakala dirugikan akibat eksekusi obyek hak tanggungan. Hanya saja fasilitas dan hak-hak tersebut tidak disediakan oleh hukum materiil, tetapi tercantum dalam peraturan Hukum Acara Perdata (hukum formil).

---

<sup>115</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan

Suatu eksekusi (termasuk atas grose akta hipotik dan pengakuan hutang) dapat dilawan oleh debitur selaku pihak termohon eksekusi atau oleh orang lain, yang diajukan kepada Pengadilan Negeri yang melakukan eksekusi (Pasal 195 (6) H.I.R). Demikian pula jika eksekusi tersebut dilakukan oleh PUPN/BUPLN untuk kepentingan kreditur dan bank Pemerintah, perlawanan diajukan ke Pengadilan Negeri setempat dengan menjadikan PUPN/BUPLN sebagai terlawan. Di samping itu juga dapat diajukan gugatan perdata biasa dengan menjadikan kreditur sebagai tergugat dan PUPN/BUPLN sebagai turut tergugat yang harus tunduk pada putusan pengadilan.<sup>116</sup>

Perlawanan oleh termohon eksekusi disebut sebagai perlawanan pihak (*partij verzet*). Dalil pokok yang dijadikan alasan untuk mengajukan *partij verzet* atas eksekusi berdasarkan Pasal 224 H.I.R adalah mengenai keabsahan formal dan alasan materil yang menyangkut besar dan jumlah hutang yang pasti. Juga karena penetapan pengadilan menimbulkan kerugian atas hak atau kepentingan termohon eksekusi sebagaimana dimaksud Pasal 378 Rv. Alasan lain pengajuan *partij verzet* adalah debitur keberatan atas surat paksa, tanah dan bangunan telah disewakan sebelum dijaminkan, obyek eksekusi merupakan harta gono-gini, atau harga lelang terlalu rendah.<sup>117</sup>

---

<sup>116</sup> M. Khoidin, Problematika Eksekusi.....Op.Cit., Hlm. 34

<sup>117</sup> Ibid.

Lembaga peradilan juga telah mengakui hak debitur selaku termohon eksekusi (termasuk pemberi hak tanggungan) dalam mengajukan perlawanan atas eksekusi obyek hak jaminan. Salah satu alasan yang dapat diterima oleh pengadilan bagi pengajuan *party verzet* adalah jumlah hutang yang diminta untuk dieksekusi melebihi jumlah hutangnya. Di samping itu jika jumlah hutangnya tidak pasti juga dapat diterima sebagai alasan pengajuan *partij verzet*.

Mengenai Pihak ketiga yang dirugikan oleh suatu eksekusi (termasuk atas obyek hak jaminan) dapat pula mengajukan perlawanan kepada Pengadilan Negeri (PN), yang disebut dengan perlawanan oleh pihak ketiga (*Derden verzet*). Pasal 195 (6) H.I.R menentukan bahwa landasan perlawanan oleh pihak ketiga adalah hak milik yang bersifat absolut. Di samping itu menurut Pasal 378 Rv, landasan *derden verzet* tidak selalu harus didasarkan pada hak yang bersifat absolut, tetapi juga pada hak dan kepentingan yang bersifat relatif. *Derden verzet* terhadap eksekusi dapat diajukan atas alasan hak pakai, bahkan atas dasar hak sewa serta hak hipotik/tanggungan.<sup>118</sup>

Dalam Putusan PN Jember No. 142/Pdt.G/1996/PN Jr, tanggal 5 April 1997 dikatakan bahwa seseorang yang bukan pemilik tanah dan tidak berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut, adalah tidak berwenang menjadikan hak atas tanah itu sebagai jaminan kredit. Konsekuensinya adalah Akta Hipotik dan Sertifikat Hipotik yang dibuat oleh pihak yang tidak berwenang atas tanah tersebut tidak

---

<sup>118</sup> Ibid, Hlm. 35

mempunyai kekuatan hukum mengikat. Kasus tersebut berawal dari tipu daya debitur yang meminjam pethok tanah orang lain dengan alasan dibantu akan disertifikatkan, namun setelah sertifikat tanahnya selesai ternyata diagunkan kepada bank. Ketika eksekusi hendak dilaksanakan oleh PUPN/BUPLN, karena krediturnya adalah Bank Pemerintah (Bank BNI), maka pemilik tanah mengajukan *derden verzet* ke pengadilan dengan alasan hak milik.<sup>119</sup>

Dengan demikian walaupun debitur dan pihak ketiga diberikan perlindungan atas eksekusi obyek hak jaminan melalui pengajuan perlawanan, namun lembaga peradilan harus berhati-hati dalam memeriksa setiap gugatan perlawanan. Karena, tidak sedikit dari perlawanan yang diajukan, baik *party verzet* maupun *derden verzet*, hanya merupakan strategi atau akal akalan untuk menggagalkan eksekusi obyek hak jaminan. Misalnya, pihak tereksekusi bersekongkol dengan pihak ketiga dengan mengalihkan obyek hak jaminan melalui hibah atau jual beli dengan akta otentik yang dibuat jauh sebelum terjadi eksekusi. Selanjutnya pihak ketiga mengajukan perlawanan atas alasan hak milik.

Dalam beberapa kasus yang terjadi jarang sekali ditemukan *derden verzet* yang murni dan bersih dari persekongkolan dan kecurangan. Strategi menghadang eksekusi obyek hak jaminan dengan mengajukan *derden verzet* marak terjadi sejak tahun 1970-an hingga sekarang. Dan setiap 70 perkara *derden verzet* hanya satu

---

<sup>119</sup> Putusan MA Nomor 2305.K/Pdt/1999, Tanggal 23-8-2000, Dalam Varia Peradilan Th. XVII, No. 204, September 2002, Hlm. 47, Dikutib Dalam: M. Khoidin, Problematika Eksekusi.....Op.Cit., Hlm. 35

perkara saja yang benar-benar murni membela dan mempertahankan hak serta kepentingan pihak Pelawan. Sedang selebihnya hanya merupakan permainan yang diatur secara curang oleh pihak tereksekusi. Dengan diajukan gugatan perlawanan maka eksekusi biasanya ditunda oleh hakim sampai perkaranya memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Akibatnya hak dan kepentingan kreditur dirugikan karena tidak dapat segera menerima penggantian atas piutangnya yang macet.<sup>119</sup>

Lebih jelasnya lagi bahwa mengenai gugatan ganti kerugian atas dasar pelanggaran hak orang lain, berarti melanggar hukum. Melakukan perbuatan melanggar hukum ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdala, yang menentukan perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut". Apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata di atas di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut:<sup>120</sup>

**1. Perbuatan yang melanggar hukum (onrechtmatige daad);**

Perbuatan melanggar hukum sebelum tahun 1919 diartikan secara sempit, yaitu melanggar peraturan perundang-undangan. Perihal perbuatan melanggar hukum setelah tahun 1919 diartikan secara luas sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan syahrani sebagai berikut: Baru tahun 1919 Hoge Raad meninggalkan penafsiran yang sempit atas pengertian perbuatan melanggar hukum, yaitu ketika memberikan putusan pada tingkat kasasi terhadap perkara Lindenbourn vs Cohen, tanggal 31 Januari 1919 yang dikenal dengan nama arrest drukker. Perbuatan melanggar hukum secara luas diartikan sebagai berikut: "Berbuat atau tidak berbuat me hak orang lain, iau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri, atau

<sup>119</sup> M. Yahya Harahap, Permasalahan Eksekusi, Artikel Dalam Majalah Varia Peradilan Th. VIII Nomor 85, Oktober 1992, Hlm. 142.

<sup>120</sup> Retnowulan Sutantio, Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek, Penerbit Alumni, Bandung, 1991, Hlm. 158



bertentangan dengan kesusilaan atau sikap berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat, terhadap diri atau barang-barang orang lain.<sup>121</sup>

**2. Harus Ada Kesalahan;**

Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, ditentukan dalam Pasal 1366 KUH Perdata yang menentukan bahwa:<sup>122</sup> “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Hal ini berarti bahwa dalam hukum yang berkaitan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kelalaian atau kurang hati-hatian pelaku. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: “ ... tidak membedakan antara kesalahan dalam kesengajaan dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati.”<sup>122</sup>

**3. Harus Ada Kerugian Yang Ditimbulkan;**

Perihal kerugian dalam perbuatan melanggar hukum, “dapat berupa kerugian materil dan dapat berupa kerugian immateril”. Kerugian dalam bentuk materil, yaitu kerugian yang jumlahnya dapat dihitung sedangkan kerugian immateril, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian.<sup>123</sup>

**4. Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dan Kerugian.**

Adanya hubungan kausal atau hubungan sebab akibat maksudnya yaitu kerugian yang diderita tersebut ditimbulkan atau disebabkan karena kesalahan pelaku perbuatan pelanggaran yang melanggar hukum.

Dengan demikian maka pemenang lelang yang telah memperoleh risalah lelang sebagai bukti sebagai pemilik atas barang yang dilelang sehingga tindakan-tindakan lain yang berkaitan dengan hak lelang atau hak atas tanah tidak dapat mempengaruhi keabsahan pernilikan hak atas tanah oleh pemenang lelang, maka pemenang lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah

<sup>121</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Penerbit Alumni, Bandung, 1989, Hlm. 276.

<sup>122</sup> Pasal 1366 KUH Perdata.

<sup>122</sup> Ibid, hlm. 279

<sup>123</sup> Ibid, Hlm. 280.

tersebut Kantor Pertanahan dan nama pemilik lama pada pemilik baru. Apabila pihak Kantor Pertanahan menolak mendaftarkan tanah tersebut, berarti Kantor Pertanahan melakukan sesuatu hal yang seharusnya pihak Kantor Pertanahan harus melakukan pendaftaran. Melakukan sesuatu hal yaitu menolak mendaftarkan tanah yang dimohonkan, padahal seharusnya mendaftarkannya, maka dapat dikatakan pihak Kantor Pertanahan sebagai suatu badan atau pejabat tata usaha negara yang mempunyai wewenang untuk mendaftarkan, namun menggunakan kewenangan yang ada padanya secara sewenang-wenang. Tindakan Kantor Badan Pertanahan Nasional yang demikian adalah telah memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga dapat, digugat berupa ganti kerugian atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum.<sup>123</sup>

---

<sup>123</sup> Pasal 1365 KUHPerdara, dijelaskan bahwa "Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

**BAB IV.**

**PENUTUP**

## **BAB IV.**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan eksekusi jaminan kredit macet melalui balai lelang dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK/09/1993 tentang Pengurusan Piutang Negara menyatakan bahwa piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut. Sehingga apabila kredit yang diberikan kepada penanggung hutang dijamin dengan Hak Tanggungan Pertama, maka kreditor berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1998 tentang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan secara langsung atas kekuasaan sendiri melalui Kator Lelang Negara di Wilayah mana tanah yang dibebani hak tanggungan terletak serta pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sehingga Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan inilah yang dipakai sebagai dasar oleh bank-bank swasta dalam penjualan jaminan-jaminan kredit macetnya melalui balai lelang, tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri yang berwenang.

2. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi atas tanah pada saat terjadi penolakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Ketika balik nama, dapat dilakukan sebagai berikut:
  - a. Perlindungan Hukum Pemenang Eksekusi Menurut Hukum Perdata.
  - b. Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Menurut Lembaran Negara 1908 Nomor 189 tentang Peraturan Lelang.
  - c. Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

## **B. Saran**

1. Walaupun debitur dan pihak ketiga diberikan perlindungan atas eksekusi obyek hak jaminan melalui pengajuan perlawanan, namun lembaga peradilan (Pengadilan Negeri/PN) harus berhati-hati dalam memeriksa setiap gugatan perlawanan. Karena, tidak sedikit dari perlawanan yang diajukan, baik *partij verzet* maupun *derden verzet*, dikawatirkan hanya merupakan strategi atau akal-akalan untuk menggagalkan eksekusi obyek hak jaminan.
2. Seringkali terjadi bahwa pihak tereksekusi bersekongkol dengan pihak ketiga dengan mengalihkan obyek hak jaminan melalui hibah atau jual beli dengan akta otentik yang dibuat jauh sebelum terjadi eksekusi. Selanjutnya pihak ketiga mengajukan perlawanan atas alasan hak milik. Dalam beberapa kasus

yang terjadi jarang sekali ditemukan *derden verzet* yang murni dan bersih dari persekongkolan dan kecurangan. Strategi menghadang eksekusi obyek hak jaminan dengan mengajukan *derden verzet* sering terjadi sejak dulu hingga sekarang.

## DAFTAR PUSTAKA

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Penerbit PT., Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Hasannuddin Rohman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 2)*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- M. Yahya Harahap, *Permasalahan Eksekusi*, Artikel Dalam Majalah Varia Peradilan Th. VIII Nomor 85, Oktober 1992.
- ....., *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Penerbit PT. Gramedia, Jakarta, 1995.
- Munir Fuadi, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik*, Buku Kedua, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2002.
- M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Penerbit LaksBang Pressido, Yogyakarta, 2005.
- Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1987.
- R. Purwo S. Gandastibrata, *Penetapan Hukum Jaminan Dalam Praktet di Indonesia*, dalam Tema Wicara Hukum Jaminan di Indonesia, diselenggarakan oleh Center for Management Technology, 3 September 1987.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Penerbit Alumni, Bandung, 1989



- Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991.
- ....., *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri dan Oleh PUPN Serta Aspek-Aspek Hukumnya Yang Timbul Dalam Praktek*, Retno wulan et. Al, Editor, Pustaka Peradilan, Jilid IV, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1994.
- ....., *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Penerbit BHPN Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1997.
- Soetomo, *Pedoaman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Penerbit Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1984.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1989.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan masalah yang Di Hadapi Oleh Perbankan (Suatu kajian Mengenai undang-Undang Hak Tanggungan)*, Penerit Universitas Airlangga Press, Surabaya, 1996.
- ....., *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Penerbit Alumni Bandung, 1999.
- Sundari Arie, *Pelaksanaan Undang-Undng Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Undang-Undang Perbankan, Wanprestasi Dan penjualan Agunan Melalui Balai lelang*, Makalah yang Disampaikan Dalam Seminar Sehari Mengenai peluang Bank Swasta nasional Sehubungan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Balai Lelang, Surabaya, Tanggal 23 Oktober 1997
- Siswantosutojo, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum, Konsep Teknis dan Kasus*, Penerbit Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2001.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Penerbit CV. Alfabeta, Jakarta, 2003.

Wijaya Kusuma, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Pengadilan negeri Dan Pelelangan Oleh PUPN*, Penerbit Pustaka Peradilan, Jilid IV, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1994.

W. Barton Leach, Property Law, Dalam: Harold J. Berman, Talk on American Laws, Diterjemakan Oleh: Gregory Churchill, Ceramah-Ceramah Tentang Hukum Amerika Serikat, Penerbit Tetanusa, Jakarta, 1996.

Yunus Husein, *Hukum Perbankan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1994.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT)

Penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. 44/PN/2000 tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang, mengenai balai lelang melakukan pelanggaran maka Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara akan memberi sanksi

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK/09/1993 tentang Pengurusan Piutang Negara.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 47/KMK.01/1996 Tentang Balai Lelang.

Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.44/PN/2000, wilayah kerja balai lelang sebagai badan hukum Indonesia meliputi di seluruh wilayah Indonesia.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 339/KMK.01/2000, jo Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 509/KMK.01/2000,

Instruksi Lelang (LN 1908 No. 190) dikaitkan dengan keberadaan dan kewenangan balai lelang, maka kewenangan relatif tidak dapat dilekatkan pada usaha balai lelang

SE BUPLN No. 23/PN/2000, tanggal 22 November 2000, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

SE BUPLN No. 44/PN/2000, Tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

Putusan MA Nomor 2305.K/Pdt/1999, Tanggal 23-8-2000, Dalam Varia Peradilan Th. XVII, No. 204, September 2002.