

## Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan

Masitoh Miftahul Jannah<sup>1</sup>, Siti Malikhatun Badriyah<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; masitohmifta2902@gmail.com

<sup>2</sup> Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; sitimalikhatun@live.undip.ac.id

Received: 09/02/2023

Revised: 21/03/2023

Accepted: 29/04/2023

### Abstract

Mortgage rights are born because of the underlying agreement, namely a credit agreement. The existence of a credit agreement results in the debtor being obliged to carry out his performance in the form of debt repayment to the creditor. If the debtor defaults, a legal action is taken in the form of execution, which is generally carried out by auction on Mortgage Rights. This type of research is normative which is descriptive. The data sources used are primary data and secondary data. With literature study data collection techniques. And using qualitative data analysis methods. With the existence of executorial power in the credit agreement, the creditor as the holder of the Mortgage Rights can take action to execute the auction of the land rights charged with the Mortgage Rights. Auction with Mortgage Rights is a class of execution auction, because it is based on a credit agreement. The implementation of the execution auction of Mortgage Rights must be carried out in accordance with the procedures of existing laws and regulations, so that there is a legal certainty, both for debtors, creditors, and auction winners.

### Keywords

Credit Agreement; Mortgage; Default; Execution; Auction

### Corresponding Author

Masitoh Miftahul Jannah

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; masitohmifta2902@gmail.com

## 1. PENDAHULUAN

Seiring dengan berkembangnya zaman saat ini, pembangunan ekonomi di Indonesia juga turut mengalami kemajuan yang cukup pesat. Sebagai upaya dalam peningkatan taraf hidup masyarakat serta mewujudkan kesejahteraan masyarakat dalam hal ekonomi, maka diadakannya suatu kebijakan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dari pembangunan nasional di era industri saat ini, yaitu kebijakan yang mengarah dan berpusat untuk membantu masyarakat dengan menyalurkan dana kepada masyarakat salah satunya yakni dalam bentuk kredit.

Bank sebagai lembaga keuangan yang berperan dalam menyediakan jasa pembiayaan, merupakan sendi yang penting dalam perekonomian nasional. Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu (Fuady, 2002). Jaminan atau dikenal juga dengan agunan dapat ditemukan pada Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa agunan adalah "Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah", dimana jaminan atau agunan ini merupakan salah satu faktor dalam pemberian kredit berarti kekayaan milik debitur yang dapat diikat dalam



perjanjian sebagai kepastian pelunasan hutang di kemudian hari.

Pada perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi kredit macet atau perbuatan wanprestasi debitur, maka terdapat beberapa langkah yang dapat dilakukan guna penyelamatan kreditnya. Dapat dilakukan dengan tindakan memperpanjang jangka waktu atau dengan menambah jumlah kreditnya jika sekiranya debitur dinilai masih mampu untuk memenuhinya. Namun jika debitur dinilai benar-benar tidak memiliki itikad baik dan terus melakukan cidera janji atas perjanjian kreditnya, maka tindakan terakhir yang dapat dilakukan oleh bank selaku kreditur adalah dengan menyita jaminan yang telah dijaminakan debitur, yang dalam hal ini adalah hak atas tanah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan terdapat sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial. Dimana dijelaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa, "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut." Konsep ini dalam KUHPerdota dikenal sebagai Parate Eksekusi.

Lelang dapat disebut juga sebagai suatu perjanjian yang termasuk dalam jual beli. Karena lelang pun memiliki unsur-unsur sebagaimana unsur yang ada pada jual beli, bahwa terdapat subjek hukum yakni penjual dan pembeli, kemudian terdapat kesepakatan terkait barang dan harga dalam kesepakatan antara penjual dan pembeli tersebut, dan akan melahirkan suatu hak dan kewajiban setelahnya. Namun pada jual beli lelang diawali dengan mengumumkan dan mengadakan adanya penawaran kepada masyarakat umum, kemudian selanjutnya terjadi penunjukan pembeli lelang oleh Pejabat Lelang melalui siapa yang menawarkan harga tertinggi atas objek Hak Tanggungan yang dieksekusi tersebut.

Adanya pelaksanaan lelang pada eksekusi Hak Tanggungan tersebut pasti akan menyebabkan adanya peralihan hak atas tanah kepada pemenang lelang. Dan pemenang lelang berhak untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum atas Hak Tanggungan sebagai objek lelang tersebut, apabila pemenang lelang telah melaksanakan hal-hal yang sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan lelang. Sehingga dalam hal ini Penulis ingin mengutus terkait pelaksanaan eksekusi lelang sebagai bentuk kepastian hukum apabila terjadi perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur selaku pemberi Hak Tanggungan pada perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan.

Untuk menghindari adanya plagiarisme, Penulis akan menyebutkan bahwa Penulis menuliskan artikel yang memiliki kesamaan dengan artikel ini, diantaranya seperti artikel yang ditulis oleh Ayup Suran Ningsih dengan judul "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan" (Ningsih, 2021). Di dalam artikel tersebut penelitian berfokus pada sebab-sebab terjadinya kredit macet dan efektifitas penyelesaian kredit macet melalui lelang hak tanggungan.

Artikel selanjutnya yaitu artikel yang ditulis oleh Chadijah Rizki Lestari yang berjudul "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi" (Rizki Lestari, 2017). Di dalam artikel tersebut penelitian berfokus pada tanggung jawab hukum perjanjian kredit dan eksekusi Hak Tanggungan sebagai konsekuensi jaminan kredit.

Artikel yang Penulis tulis ini memiliki perbedaan dengan artikel-artikel di atas. Dalam artikel yang Penulis tulis ini Penulis lebih fokus terhadap substansi hukum Hak Tanggungan terhadap eksekusi lelang dan perlindungan hukum terkait pemindahan hak atas tanah pada pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan tersebut, yang ditinjau melalui tata cara lelang dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan Hukum Acara Perdata.

## **2. METODE**

Metode penelitian yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode yuridis normatif. suatu penelitian hukum yang mempunyai sumber hukum sekunder, yang dilakukan dengan menekankan dan mengacu pada segi yuridis. Penerapan metode yuridis normatif ini Penulis lakukan dengan melakukan penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan, dan menelaah teori-teori berbagai kepastiaan dan literatur-literatur terkait. Sumber data yang Penulis dapatkan akan Penulis

terapkan dengan metode deskriptif analitis, penelitian ini Penulis terapkan secara deskriptif analitis oleh karena pelaksanaan analisis akan Penulis lakukan secara menyeluruh dan sistematis.

Dalam pengumpulan data, Penulis melakukan studi kepustakaan yang bersumber dari bahan-bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan Hukum primer yang diantaranya terdiri dari Undang-Undang Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/PMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK. 09/2016, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dan adapun bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku ilmiah, jurnal, makalah, dan dokumen yang berkaitan dengan objek yang Penulis teliti untuk mendapatkan hasil penelitian yang tepat.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1. Perlindungan Hukum dan Hak Bagi Pemenang Lelang Pada Eksekusi Hak Tanggungan

##### a. Substansi Hukum Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis kebendaan yang digunakan dalam perjanjian kredit bank (N.P, 2018). Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan terkait pengertian Hak Tanggungan adalah, "*Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.*"

Jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan atau hipotik (Sutarno, 2003). Hak Tanggungan bersifat *accessoir* atau merupakan perjanjian yang tidak berdiri sendiri, Hak Tanggungan lahir karena adanya suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan oleh karena tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya (Jayanti & Darmawan, 2018).

Adapun menurut Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank adalah "perjanjian pendahuluan" (*voorevereenkomst*) dan penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya (Badruzaman, 1991). Mengenai perjanjian kredit dikatakan sama dengan perjanjian pinjam-meminjam, dijelaskan pada Pasal 1754 KUHPerdata bahwa, "*Pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sesuatu jumlah tentang barang-barang atau uang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula*". Ketentuan Pasal 1754 KUHPerdata tersebut menerangkan bahwa seseorang yang meminjam sejumlah uang yang mana dalam perjanjian kredit ini disebut seorang debitur, wajib untuk memberikan kembali sejumlah uang tersebut kepada kreditur sesuai dengan syarat dan persetujuan yang telah disepakati bersama.

Dalam perjanjian kredit yang kemudian menyebabkan adanya hak dan kewajiban bagi para pihak, terdapat kesepakatan terkait jangka waktu serta bunga yang ditetapkan. Demikian dengan adanya kesepakatan terkait sanksi atau tanggung jawab hukum yang timbul apabila debitur melakukan wanprestasi. Sehingga adanya jaminan atau agunan dalam suatu perjanjian kredit merupakan salah satu *security factor* atas kredit yang diberikan oleh bank selaku pihak kreditur. Maka umumnya jaminan yang disertakan dalam perjanjian kredit memiliki nilai yang lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh pihak kreditur. Selain menjadi *security factor* atas perjanjian kreditnya, nilai jaminan yang lebih besar dari jumlah kredit ini juga diharapkan dapat menjadi acuan bagi pihak debitur untuk melunasi hutangnya secara tepat waktu dan tidak melakukan wanprestasi.

Wanprestasi atau sering disebut juga dengan istilah cidera janji adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban dengan sebagaimana mestinya yang telah dibebankan dalam suatu perjanjian. Dalam bukunya, Subekti menjelaskan terkait wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam: (Subekti, 2004)

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk melakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dikatakan oleh Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja bahwa, Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan ditujukan bagi pelunasan utang, dengan cara menjual sendiri bidang tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur (Muljadi, 2008).

Hak atas tanah menjadi salah satu bentuk jaminan atau agunan yang paling banyak disertakan dalam perjanjian kredit. Karena dinilai memiliki nilai ekonomi yang akan terus meningkat seiring dengan berjalannya waktu, serta memiliki tanda bukti atas haknya. Sebagai perlindungan hukum atas jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit tersebut, maka dilakukan pengikatan jaminan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat memberikan suatu kepastian hukum, yaitu melalui Hak Tanggungan. Terdapat 2 (dua) unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu: (Sutarno, 2003)

1. Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, yaitu kantor Pertanahan. Wajib terdaftar dalam daftar umum ini mengandung makna bahwa hak atas tanah tersebut telah bersertifikat.
2. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan (misalnya bisa dijual), sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Kelebihan dari adanya Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit adalah bahwa undang-undang memberikan hak kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan suatu hak yang berkekuatan hukum tetap yaitu hak eksekutorial. Dengan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, maka kreditur tidak perlu meminta persetujuan terkait tindakan eksekusi atas Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, karena telah tertera dalam perjanjian bahwa hak atas tanah dengan Hak Tanggungan tersebut telah menjadi jaminan atas hutang debitur. Sehingga apabila Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Sjahdeini, 1999).

Terhadap kelalaian atau kealpaan seorang debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu, diancam beberapa sanksi atau hukuman. Berdasarkan hal tersebut, maka apabila kewajiban tersebut tidak dapat terpenuhi maka aturan hukum tersebut akan membebaskan kewajiban kepada subjek hukum yang dikenakan sanksi, yang mana hal ini disebut dengan suatu tanggung jawab hukum. Dalam perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan, debitur yang melakukan perbuatan wanprestasi akan mengemban suatu tanggung jawab hukum, yakni dapat berupa penambahan pelunasan jumlah piutang yang berupa bunga karena adanya suatu keterlambatan pembayaran piutang, hingga eksekusi atas jaminan dalam perjanjian kredit.

Salim H.S menjelaskan dalam bukunya bahwa eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Salim, 2004). Terkait pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dijelaskan dalam Bab V Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yakni pada Pasal 20 sampai Pasal 21. Penyebab lahirnya eksekusi Hak Tanggungan ini adalah karena debitur selaku pemberi Hak Tanggungan melakukan perbuatan wanprestasi atau tidak melaksanakan prestasi sebagaimana telah disepakati bersama dalam perjanjian, serta telah disomasi oleh kreditur sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut.

Berdasarkan dengan isi Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat dipahami bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan beberapa cara.

Pertama, disebutkan pada Ayat (1) huruf (a) bahwa, "*Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.*" Yang mana pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini dikatakan bahwa kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya melalui hasil penjualan Hak Tanggungan tersebut.

Hal ini merupakan suatu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan selaku kreditur. Hak ini lahir berdasar pada janji pemberi Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan bahwa apabila diketahui pemberi Hak Tanggungan atau debitur melakukan perbuatan wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan atau kreditur berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan tanpa harus meminta persetujuan kembali kepada pemberi Hak Tanggungan. Pengaturan khusus terkait hak khusus dalam pelaksanaan eksekusi kreditur berhak menjual atas kekuasaan sendiri apabila debitur wanprestasi dikenal dengan *parate executie*.

Kemudian pada Pasal 20 ayat (1) huruf (b) menyebutkan bahwa dengan adanya titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana telah dijelaskan pada Pasal 14 ayat (2) dan (3), maka Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, karena titel eksekutorial mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang selanjutnya yakni disebutkan pada Pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana pelaksanaan eksekusi dengan penjualan di bawah tangan apabila sekiranya dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak. Penjualan objek Hak Tanggungan dengan cara di bawah tangan ini harus memenuhi syarat sebagaimana disebutkan pada ayat (3) bahwa, "*Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.*" Pernyataan tersebut menegaskan bahwa harus adanya kesepakatan atau persetujuan semua pihak, baik dari pihak pemberi Hak Tanggungan maupun pihak pemegang Hak Tanggungan.

## **b. Eksekusi Lelang Hak Tanggungan**

Eksekusi ternyata tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan dan *grosse acta* melainkan istilah eksekusi terdapat di bidang Hukum Jaminan, eksekusi obyek jaminan yang adalah pelaksanaan hak kreditor pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan, apabila debitur cidera janji dengan cara penjualan obyek jaminan untuk pelunasan utangnya (Poesoko, 2013).

Dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa definisi lelang adalah, "*Penjualan barang yang dilakukan di muka umum, termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun, dan atau penawaran harga secara tertulis yang dilalui dengan usaha mengumpulkan para peminat.*" Terdapat pula definisi lelang yang diartikan sebagai penjualan umum oleh para ahli, salah satunya yakni Polderman yang mengartikan penjualan umum tersebut adalah, "*Alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.*"

Dengan definisi lelang tersebut, dapat ditemukan unsur-unsur yang terdapat dalam lelang yaitu, lelang merupakan kegiatan penjualan barang baik bergerak maupun tidak bergerak, lelang dilakukan di muka umum, lelang dilakukan dengan adanya penawaran baik secara lisan maupun secara tertulis, penawaran dalam lelang juga tidak melulu terkait harga yang terus meningkat namun juga dapat menurun, dan pelaksanaan lelang didahului dengan mengumpulkan para peminat untuk melakukan penawaran atas objek yang akan dilelang

Lelang digolongkan menjadi beberapa jenis, yaitu Lelang Eksekusi, dan Lelang Non Eksekusi. Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan merupakan golongan lelang eksekusi, dimana pelelangan dilaksanakan atas putusan pengadilan atau domuken yang dapat dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, perjanjian kredit dianggap sebagai dokumen yang mendasari lahirnya eksekusi lelang Hak Tanggungan ini, karena adanya kekuatan eksekutorial. Lelang jaminan tergolong sebagai lelang eksekusi wajib yang pelaksanaannya didasari dengan adanya suatu mekanisme tertentu berupa perjanjian pembiayaan yang dilakukan untuk mendapatkan sejumlah dana melalui pemberian kredit yang diberikan kreditur kepada debitur (Haprabu, 2017).

Ketentuan terbaru terkait pelaksanaan lelang sendiri telah terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010. Kreditur mengajukan lelang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai upaya dalam penyelesaian kredit bermasalah dari debitur.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala kantor wilayah. (Murni et al., n.d.) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah salah satu lembaga yang ditunjuk untuk dapat melakukan pelelangan objek Hak Tanggungan atau dapat juga melalui jasa pra-lelang Balai Lelang. Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang, tugas dari pejabat lelang antara lain adalah melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan membuat laporan terkait pelaksanaan lelang.

Pada tahap persiapan lelang terdapat beberapa langkah yang harus dilakukan, yakni yang pertama adalah permohonan lelang. Permohonan lelang diajukan oleh pemegang Hak Tanggungan yaitu kreditur selaku penjual kepada kantor lelang setempat secara tertulis disertai dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri atas:

- 1) Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit;
- 2) Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 3) Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- 4) Salinan atau fotokopi Perincian Utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- 5) Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur;
- 6) Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan;
- 7) Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan (Usman, 2016).

Kemudian, tempat lelang dilakukan di wilayah kerja kantor lelang tempat objek lelang itu berada. Lalu syarat lelang, terdapat 2 (dua) syarat lelang yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum merupakan syarat-syarat yang umumnya ditentukan oleh kantor lelang seperti harus adanya kelengkapan surat keterangan tanah dari Badan Pertanahan setempat pada pelelangan tanah atau bangunan, dan waktu pelaksanaan lelang. Dan syarat khusus merupakan syarat yang ditentukan oleh penjual, penjual dalam hal ini adalah kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan yang mengajukan permohonan lelang. Lalu penyetoran uang jaminan lelang kepada pejabat lelang. Yang terakhir adalah pengumuman lelang. Pengumuman lelang dilakukan melalui surat kabar, selebaran yang mudah untuk dibaca masyarakat umum, dan media elektronik seperti TV dan internet oleh penjual. Dalam langkah penyebarluasan pengumuman lelang ini setidaknya tidaknya memuat identitas penjual, hari, tanggal, waktu, dan tempat lelang, keterangan terkait lokasi, luas serta jenis hak atas tanah, dan kondisinya.

Selanjutnya masuk pada tahapan pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang dilakukan dihadapan pejabat lelang, dan diadakan dengan adanya penawaran dari para peminat objek lelang. Pejabat lelang

berhak menentukan 1 (satu) pembeli atau pemegang dari peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi. Apabila pejabat lelang telah menentukan penawar dengan harga yang tertinggi, maka penawar tersebut dapat dikatakan sebagai pemenang lelang dan wajib membayar penawaran lelang yang ia ajukan paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal diadakannya lelang tersebut. Setelah ditemukannya pemenang lelang, maka dilaksanakan pembuatan risalah lelang. Risalah lelang memuat catatan atau rekaman terkait pelaksanaan lelang. Dan diakhiri dengan pembukuan dan membuat laporan pelaksanaan lelang oleh Berdharawan Penerima Kantor Lelang.

### c. Perlindungan Hukum Terkait Pemindahan Hak Atas Tanah Pada Eksekusi Lelang

Adanya proses lelang pada eksekusi Hak Tanggungan maka akan menimbulkan suatu akibat hukum, yaitu peralihan objek Hak Tanggungan yang dilelang tersebut kepada pemenang lelang. Sebagaimana telah dijelaskan pada Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "*Peralihan hak melalui pemindahan dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.*" Sehingga dapat dipahami bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dan sebagaimana ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka tidak dapat dibatalkan.

Secara hukum pemenang lelang memiliki kepastian dan perlindungan hukum terhadap objek lelang yang sudah dibelinya (Buana & Raharjo, 2021) Kepastian hukum tersebut diantaranya dibuktikan dengan adanya risalah lelang. Risalah lelang merupakan bukti pelaksanaan lelang yang berupa berita acara lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Kewajiban pembuatan risalah lelang dalam pelaksanaan lelang ini ditentukan pada Pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, bahwa "*Pejabat lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang*". Risalah lelang dalam pelaksanaan lelang ini dapat disebut sebagai bukti autentik atas lelang tersebut, sehingga memiliki kepastian hukum.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang (Murni et al., n.d.). Adanya permasalahan debitur selaku pemberi Hak Tanggungan yang merupakan pemilik dari objek lelang tidak mau menyerahkan hak atas tanah kepada pemenang lelang saat ini cukup banyak terjadi. Dimana hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pemenang lelang karena tidak dapat menguasai objek lelang. Sehingga apabila permasalahan ini terjadi, pemenang lelang dapat menempuh upaya hukum secara persuasif. Dan apabila masih terjadi kegagalan dalam upaya hukum tersebut, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri setempat untuk melakukan pengosongan objek lelang yang berupa hak atas tanah tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat berdasarkan atas adanya risalah lelang yang diterbitkan oleh KPKNL dalam pelaksanaan lelang.

Berdasar pada risalah lelang sebagai bukti autentik atas lelang, pemenang lelang dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah yang telah dimenangkan dalam lelang tersebut menjadi Hak Milik pemenang lelang. Pendaftaran tanah bertujuan diantaranya untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemenang lelang atas suatu bidang tanah dari pelelangan tersebut agar dapat dibuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang semestinya, sebagaimana hal ini dijelaskan pada Pasal 3 (a) jo Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setiap pendaftaran hak atas tanah umumnya memiliki prosedur yang berbeda-beda, dan adapun prosedur pada pendaftaran hak atas tanah karena lelang telah dijelaskan pada pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak melalui pemindahan lelang dapat didaftarkan dengan adanya bukti risalah lelang. Pemenang lelang untuk memproses hak atas tanah tersebut harus melakukan prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah

melalui lelang ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota yaitu: Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah; Pelaksanaan lelang Hak atas Tanah; Permohonan pendaftaran Peminjaman Hak melalui Lelang; Pencatatan Peminjaman hak melalui lelang; Penyerahan Sertifikat Hak atas tanah (Santoso, 2014).

#### 4. KESIMPULAN

Lahirnya jaminan yakni karena adanya suatu perjanjian, perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan atau hipotik. Hak tanggungan adalah hak jaminan kebendaan yang dibebankan hak atas tanah yang ditujukan sebagai pelunasan utang. Dengan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, maka kreditur tidak perlu meminta persetujuan terkait tindakan eksekusi atas Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, karena telah tertera dalam perjanjian bahwa hak atas tanah dengan Hak Tanggungan tersebut telah menjadi jaminan atas hutang debitur. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan beberapa cara, yakni bahwa eksekusi kreditur pertama dapat menjual Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, eksekusi yang berdasar pada titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan, dan dapat melaksanakan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan dengan adanya kesepakatan para pihak.

Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan merupakan golongan lelang eksekusi, dimana pelelangan dilaksanakan atas putusan pengadilan atau dokumen yang dapat dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, perjanjian kredit dianggap sebagai dokumen yang mendasari lahirnya eksekusi lelang Hak Tanggungan ini, karena adanya kekuatan eksekutorial. Eksekusi lelang dilakukan oleh pejabat lelang yang berwenang yang dalam hal ini adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di daerah wilayah setempat, dengan tahapan sebagaimana ditentukan dalam peraturan pelaksanaan lelang yakni tahapan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, hingga tahapan pembuatan laporan pelaksanaan lelang yakni pembuatan risalah lelang. Secara hukum, pemenang lelang memiliki kepastian dan perlindungan hukum, dimana hal ini dituangkan dengan adanya risalah lelang sebagai bukti yang sempurna bagi pemenang lelang. Melalui risalah lelang, pemenang lelang dapat melakukan pendaftaran peminjaman hak atas tanahnya.

#### REFERENSI

- Amrin, A. (2022). Strategi Ekonomi Syariah dalam Mewujudkan Kemakmuran Umat di Indonesia pada Era Modern. *Al-Ahkam Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum*, 7(1).
- Amrin, A., Suciyani, S., & Nurrahmaniah, N. (2023). Reconstruction of Ali Yafie's Thinking in the Field of Social Fiqh in the Development of Islamic Law (Critical Review). *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 187-200.
- Badruzaman, M. D. (1991). *Perjanjian Kredit Bank*. PT Citra Aditya Bakti.
- Buana, E. A., & Raharjo, P. S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 7, 509-518.
- Fuady, M. (2002). *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Citra Aditya Bakti.
- Haprabu, S. (2017). Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*, IV, 55.
- Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), 459.
- Muljadi, K. (2008). *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*. Kencana.
- Murni, Y., Suharizal, & Benni, B. (n.d.). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru. *Simbur Cahaya*.
- Ningsih, A. (2021). Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan. *Arena Hukum*, 14(3), 546-566. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2021.01403.7>

- N.P, R. (2018). Eksekusi Hak Tanggungan Karena Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Bank . *Lex Et Societatis*, VI(10), 14.
- Poesoko, H. (2013). *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Aswaja Pressindo.
- Rizki Lestari, C. (2017). Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 19(1), 81–96. <http://www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun>
- Salim, H. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada.
- Santoso, U. (2014). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana.
- Sjahdeini, R. S. (1999). *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Alumni.
- Subekti. (2004). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Sutarno. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Alfabeta.
- Usman, R. (2016). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.

