

**PEPELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN  
BERDASARKAN PMK NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG  
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG  
(Studi Kasus Putusan Nomor 12/Pdt.Plw/2019/PN.Pbr)**

**Oleh: Tomi Yoshua Pardede  
Pembimbing I: Rika Lestari, SH.,M.Hum  
Pembimbing II: Ulfia Hasanah, SH.,M.Kn  
Alamat: Jl. Kembang Harapan Kos Harapan House  
Email: [tomiyosua5@gmail.com](mailto:tomiyosua5@gmail.com)**

**ABSTRACT**

*Auction activities are sales that offer lower or lower prices. The definition of auction in Article 1 point 1 PMK Number 213/PMK.06/2020 concerning Auction Implementation Instructions: "An auction is a sale of goods that are open to the public with a written and/or verbal price offer that is increasing or decreasing to reach the highest price, preceded by the announcement of the auction". This study aims to find out how the procedure for implementing mortgage auctions is carried out and to find out the obstacles in the process of implementing mortgage auctions at the Pekanbaru State Property and Auction Service Office.*

*The type of research used is Sociological Law research, Sociological research with primary and secondary data types using qualitative data analysis techniques. The results of this study are first to find out the auction procedure for material guarantees that have been tied with mortgages as part of the execution of debt guarantees by a creditor who has been guaranteed by the debtor and installed Mortgage by the creditor. Second, to find out and analyze the Obstacles in the Implementation of the Auction of Mortgage Objects Based on PMK Number 213/PMK.06/2020 concerning Instructions for the Implementation of Auctions.*

*Suggestions that the author can give in this research: Firstly, Pekanbaru KPKNL and Auction Officials in carrying out auctions can verify more carefully the object to be executed. Comprehensive initial verification in terms of the process that has carried out the imposition of mortgage rights by creditors can minimize pre-auction and post-auction problems. The two Parties to the Pekanbaru State Property and Auction Service Office suggest that the banking sector be more careful in making mortgage auction announcements in order to anticipate unwanted events that can cause losses to the banking sector (creditors).*

***Keywords: Implementation-Auction-Guarantee-Object-Encumbrance***

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (Debitor) dan penerima jaminan (Kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (Kredit) dengan suatu jaminan (benda dan orang tertentu).<sup>1</sup> Dalam Hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditor saja, Tetapi juga mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap debitor sebagai pihak penerima utang. Dengan kata lain, Hukum jaminan tidak hanya mengatur hak-hak kreditor yang berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu, namun sama-sama mengatur hak-hak kreditor dan hak-hak debitor berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu tersebut.<sup>2</sup>

Didalam pemberian fasilitas kredit akan selalu membutuhkan adanya jaminan, Dibutuhkan jaminan dan agunan dalam suatu pemberian fasilitas kredit adalah semata-mata berorientasi untuk melindungi kepentingan kreditor, Agar dana yang telah diberikannya kepada debitur dapat dikembalikan sesuai jangka waktu yang ditentukan.<sup>3</sup>

Dilihat dari ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.<sup>4</sup> Melihat dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa ketika seseorang melakukan perikatan, dalam hal ini ialah perjanjian pinjam meminjam, Maka segala kebendaan nasabah peminjam sudah menjadi tanggungan atas perjanjian

pinjam meminjam tersebut. Dengan menggunakan jaminan khusus, Bank memiliki kepastian hukum yang kuat karena ia berkedudukan sebagai kreditor preferen. Kreditor preferen ialah kreditor yang memiliki hak untuk didahulukan, yang oleh undang-undang dan karena sifat piutangnya mendapatkan pelunasan terlebih dahulu.<sup>5</sup>

Jika debitur (Pemberi Hak Tanggungan) cidera janji, Maka kreditor (Pemegang Hak Tanggungan) dapat melakukan eksekusi secara langsung tanpa melalui gugatan di Pengadilan. Kreditor dari sebuah perusahaan/perbankan dapat mengajukan petisi untuk penutupan jika utang mereka tidak dibayar.<sup>6</sup> Mengeksekusi Hak Tanggungan dengan cara lelang merupakan cara yang digunakan oleh pihak perbankan selaku kreditor/ Pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi barang jaminan milik debitur yang cidera janji. Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan: “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”.<sup>7</sup> Secara sederhana prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tahapan Permohonan lelang dari Pemilik Barang/Penjual. Pihak penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.<sup>8</sup>

Dalam penulisan ini, penulis akan membahas mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan dengan cara lelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang). Pada praktiknya ditemukan Pelaksanaan lelang yang tidak sesuai yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Jika dilihat salah satu syarat pelaksanaan lelang adalah adanya Pengumuman

<sup>1</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 1.

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

<sup>3</sup> Debora R.N.N. Manurung, *Perlindungan Hukum Debitur Terhadap Parate Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia*, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 2 Volume 3*, 2015, Palu, Universitas Tadulako, Hlm 1-2.

<sup>4</sup> Pasal 1131 KUH Perdata

<sup>5</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 46.

<sup>6</sup> Comp. Law, Who is a creditor?, *Jurnal Westlaw*, 1989, hlm.235-236 diterjemahkan oleh google translate pada tanggal 04 Oktober 2021.

<sup>7</sup> Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>8</sup> Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Lelang sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI. Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam Pasal 53 ayat (1) Permenkeu tersebut ditegaskan bahwa Pelaksanaan lelang wajib didahului oleh pengumuman lelang.

Jika dilihat salah satu syarat pelaksanaan lelang adalah adanya Pengumuman Lelang sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 1 ayat (32) Peraturan Menteri Keuangan RI.. Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Berdasarkan permasalahan yang penulis uraikan di atas, Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan ini dengan judul : “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Studi Kasus Putusan Nomor 12/Pdt.plw/2019/PN.Pbr”.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan atas jaminan kebendaan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan di KPKNL?
2. Hambatan-hambatan apa yang dihadapi dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi atas Jaminan Objek Hak Tanggungan di Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru?

## **C. Tujuan dan kegunaan penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Mengetahui Prosedur pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Objek Hak Tanggungan yang telah diikat didalam Hak Tanggungan di KPKNL.
- b. Mengetahui dan menganalisis Hambatan-Hambatan didalam Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan di KPKNL Pekanbaru.

### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Penelitian ini berguna bagi penulis sebagai syarat untuk memperoleh gelar

sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Riau.

- b. Untuk menambah ilmu pengetahuan mengenai Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak di KPKNL.
- c. Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan dapat dijadikan referensi bahan penelitian dan bahan kajian bagi kalangan akademis lainnya.

## **D. Kerangka teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Friedrich Karl von Savigny menyatakan bahwa kepastian hukum dikemukakan oleh Jan Michiel Otto yang mengatakan bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:<sup>9</sup>

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara.
- b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturanaturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>10</sup>

Menurut Jan Michiele Otto bahwa semakin baik suatu negara hukum berfungsi, maka semakin tinggi tingkat kepastian hukum nyata. Sebaliknya bila suatu negara tidak memiliki sistem hukum yang berfungsi secara otonom, maka kecil pula tingkat kepastian hukumnya.<sup>11</sup> Tujuan hukum lelang dibuat adalah untuk mengatur kepentingan masing-masing pihak karena dengan banyaknya kepentingan maka tidak menutup kemungkinan terjadinya konflik karena kepentingannya yang saling bertentangan.

<sup>9</sup> Jan Michiele Otto, Sulistyowati Irianto, *Kajian Sosiologi-Legal*, Bali, Pustaka Larasan, 2012, hlm 122.

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

<sup>11</sup> *Ibid.*

Selama tidak ada kepentingan manusia (conflict of human interest) atau selama kepentingan manusia tidak dilanggar, maka tidak akan ada yang mempersoalkan siapa yang benar dan siapa yang salah<sup>12</sup>.

## 2. Konsep Hukum Lelang

Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan:<sup>13</sup> “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”. Kedudukan lelang dalam kerangka sistim hukum Indonesia Lelang sebagai sarana penjualan barang diperlukan guna melengkapi sistim hukum yang telah dibuat terlebih dahulu (BW, HIR, dan Rbg). Penjualan barang secara lelang dirasakan sebagai alternatif yang tepat karena yang diperlukan adalah suatu sistim penjualan yang selain harus menguntungkan pihak penjual, juga harus memenuhi rasa keadilan, keamanan, kecepatan, dan diharapkan dapat mewujudkan harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum. Lelang memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut:

- a. Adil, karena penjualannya secara terbuka, obyektif, kompetitif dan dapat dikontrol langsung oleh masyarakat (buit in control).
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin, dan dilaksanakan oleh pejabat lelang yang adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah.
- c. Cepat, karena adanya pengumuman lelang sehingga peminat/peserta dapat terkumpul pada saat hari lelang dan karena sifat pembayarannya secara tunai.
- d. Diharapkan mewujudkan harga yang wajar karena dituangkan sistim

penawaran yang kompetitif dan transparan.

Kepastian hukum, karena atas pelaksanaa lelang dibuat berita acara yang disebut Risalah Lelang yang merupakan akta otentik. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Hak Tanggungan eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yang mana antara ketiga cara tersebut masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, ketiga cara tersebut antara lain:

- a. Parate Eksekusi ialah Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.<sup>14</sup>
- b. Titel Eksekutorial ialah Titel eksekutorial tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan, maka bila debitor dinyatakan cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut.<sup>15</sup>
- c. Penjualan di bawah tangan ialah Eksekusi secara di bawah tangan ditujukan untuk dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

## E. Kerangka Konseptual

1. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>16</sup>
2. Hukum Jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitor) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda dan orang tertentu).<sup>17</sup>
3. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan

<sup>14</sup> Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

<sup>15</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm.492.

<sup>16</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>17</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 1.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Edisi ke 4, Yogyakarta, Liberty, 1996, hlm. 3.

<sup>13</sup> Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.<sup>18</sup>

4. Putusan adalah suatu pernyataan yang diberikan oleh Hakim, Sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu dan diucapkan di dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan tujuan untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara pihak yang berperkara.<sup>19</sup>

## F. Metoda penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yuridis sosiologis.<sup>20</sup> Penelitian hukum sosiologis adalah penelitian yang dilakukan langsung di lokasi atau dilapangan untuk memperoleh data guna memberikan gambaran secara lengkap dan jelas tentang masalah yang diteliti. Penelitian hukum sosiologis atau empiris ini merupakan jenis penelitian yang ditinjau dari tujuan penelitian hukum. Penelitian hukum sosiologis atau empiris terdiri dari identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas hukum. Soerjono soekanto menambahkan bahwa dalam penelitian sosiologis hukum dapat berupa penelitian yang hendak melihat korelasi antara hukum dan masyarakat, sehingga mampu mengungkap efektifitas berlakunya hukum dalam masyarakat dan mengidentifikasi hukum yang tidak tertulis dalam masyarakat.

### 2. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian, maka penelitian ini dilakukan di Kota Pekanbaru, Provinsi Riau. Lebih tepatnya di Kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru dan Pengadilan Negeri Pekanbaru. Penulis memilih lokasi penelitian tersebut untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan didalam pelelangan objek hak tanggungan di KPKNL dan bagaimana pengadilan didalam

memutuskan sebuah perkara objek hak tanggungan.

## 3. Populasi dan Sampel

### a. Populasi

Sehubungan dengan penelitian ini populasi yang dijadikan dalam sampel inipihak-pihak terkait dari Kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Hakim Pengadilan.

### b. Sampel

Metode yang digunakan adalah metode purposive.

## 4. Sumber Data

### a. Data Primer

DataData Primer, yakni data yang diperoleh peneliti secara langsung dari subyek penelitian yang berupa wawancara terhadap pihak yang bersangkutan dalam pelelangan Hak Tanggungan dan yang menangani apabila terjadi permasalahan hukum yaitu KPKNL Pekanbaru dan Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru.

### b. Data Sekunder

#### 1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan penelitian kepustakaan yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang dirumuskan baik itu peraturan perundang-undangan, seperti: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 12/Pdt.Plw/2019/PN.Pbr.

#### 2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan penelitian yang bersumber dari penelitian para sarjana, buku, jurnal yang berkaitan dengan pokok pembahasan yang akan diteliti.

#### 3) Bahan hukum Tersier

Merupakan hukum yang bersifat penunjang, yang juga merupakan bahan hukum yang menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder berupa, yang berupa kamus, ensklopedia dan lain-lain.<sup>21</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Data

### a. Wawancara

Wawancara yaitu dengan mengumpulkan beberapa pertanyaan yang sesuai dengan konsep permasalahan yang kemudian langsung mengajukan pertanyaan secara langsung kepada pihak-pihak yang memiliki kaitan dengan konsep permasalahan yang

<sup>18</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

<sup>19</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm. 167-168.

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press, Jakarta:1986, hlm. 44.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 158.

diangkat dalam proposal ini.<sup>22</sup> Adapun wawancara yang dilakukan ditujukan langsung kepada dengan Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru Bapak Dr. Ahyar Parmika, Bapak Hendro dwi anto selalu Perwakilan Kepala seksi pelayanan lelang di KPKNL Pekanbaru dan PT Panin Bank KPR Centre Pekanbaru.

## b. Kajian Kepustakaan

Menggunakan teknik pengumpulan data baik dengan cara membaca buku, jurnal-jurnal yang terkait dengan tajuk permasalahan dalam proposal dan atau referensi lainnya.

### 1. Analisis data

Data yang terkumpul dianalisa secara kualitatif artinya data yang berdasarkan uraian kalimat atau data tidak dianalisa dengan menggunakan statistik atau matematika apapun jenisnya, yaitu apa yang dinyatakan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan pengamatan dan penggunaan teori kurang diperlukan. Dari pembahasan tersebut ditarik kesimpulan deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari yang bersifat umum ke khusus.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

#### 1. Pengertian Kredit

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu

tertentu dengan pemberian bunga".<sup>23</sup>

#### 2. Jenis-Jenis Jaminan Kredit

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua kelompok yaitu jaminan umum yang didasarkan pada Pasal 1131 KUH Perdata dan jaminan khusus yang didasarkan pada Pasal 1132 KUH Perdata. Dengan adanya benda jaminan, kreditor mempunyai hak atas benda jaminan untuk pelunasan piutangnya apabila debitur tidak membayar hutangnya.

##### A. Jaminan Umum

Jaminan umum adalah jaminan yang lahir berdasarkan ketentuan undang-undang. Ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan:<sup>24</sup> "*Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.*" Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa jika debitur tidak memperjanjikan adanya suatu jaminan khusus, maka segala kebendaan yang dimiliki debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, semuanya akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitur kepada semua kreditornya.<sup>25</sup>

##### B. Jaminan Khusus

Pasal 1132 KUH Perdata menyatakan:<sup>26</sup> "*Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecinya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan*" Hak mendahului yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah jaminan khusus. Jaminan khusus dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Hak jaminan yang bersifat perseorangan (*Persoonlijke zekerheidsrechten*) Jaminan ini terjadi dengan cara kreditor meminta bantuan kepada pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitur dalam membayar utang-utangnya kepada kreditor jika ternyata debitur lalai membayar utangnya atau wanprestasi.
2. Hak jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke*

<sup>23</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

<sup>24</sup> Pasal 1131 KUH Perdata

<sup>25</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Op.Cit.*, hlm 286.

<sup>26</sup> Pasal 1132 KUH Perdata

<sup>22</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif*, Alfaberta, Bandung:2010, hlm. 138.

*zekerheidsrechten*) Hak jaminan ini terjadi dengan cara kreditor meminta benda-benda tertentu milik debitor untuk diperjanjikan sebagai jaminan atas utang debitor, pembebanan benda tersebut sebagai jaminan dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotek, maupun hak tanggungan.<sup>27</sup>

### 3. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Pemberian suatu fasilitas kredit mengandung suatu resiko kemacetan. Dalam hal kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian.<sup>28</sup> Penyelamatan yang dilakukan dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi kredit terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi kredit yang sengaja lalai untuk membayar.<sup>29</sup> Penyelamatan terhadap kredit macet dilakukan dengan cara antara lain:

#### a. *Rescheduling*

*Rescheduling* yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran, jangka waktu, dan perubahan besarnya angsuran.<sup>30</sup>

#### b. *Reconditioning*

Maksudnya adalah bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti: Kapitalisasi bunga, Penundaan Pembayaran bunga sampai waktu tertentu, dan Pembebasan bunga.

#### c. *Restructuring*

*Restructuring* merupakan tindakan dengan cara menambahkan modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana tersebut dan usaha yang dibiayai memang masih layak.

#### d. Kombinasi

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis yang diatas, seorang nasabah dapat saja diselamatkan dengan kombinasi antara *rescheduling* dengan *Restructuring*, misalnya

jangka waktu diperpanjang, pembayaran bunga ditunda atau *reconditioning* dengan *rescheduling* misalnya jangka waktu diperpanjang modal ditambah.<sup>31</sup>

#### e. Penyitaan Jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.<sup>32</sup>

## B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan

### 1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan diatur Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah, dengan lahirnya peraturan mengenai Hak Tanggungan ini merupakan perwujudan Unifikasi terhadap peraturan jaminan hak atas tanah.<sup>33</sup> Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah angka 5 menjelaskan: "*Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-undang Pokok Agraria.*".

### 2. Ciri-ciri dan Asas Hak Tanggungan

Hak Hak jaminan yang dibebankan adalah hak atas tanah; Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk menjual atau melelang tanah yang telah secara khusus ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya apabila debitor cedera janji.<sup>34</sup> Hak atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu; Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikutan dengan benda-benda yang ada di atasnya.<sup>35</sup> Untuk pelunasan hutang tertentu; Hak tanggungan tersebut dapat membereskan atau

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 73.

<sup>28</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Loc. Cit., hlm 293.

<sup>29</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 148.

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 72.

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 148-151.

<sup>33</sup> Pasal 29 Undang-undang Hak Tanggungan

<sup>34</sup> Salim HS, *Hukum Jaminan Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 96.

<sup>35</sup> *Ibid.*

membayar hutang-hutang debitor yang ada pada kreditor.<sup>36</sup> Memberikan kedudukan-kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Asas-asas Hak Tanggungan melekat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adapun asas-asas tersebut yaitu:

Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditor; Selalu mengikuti obyek dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*Droit de Suite*); Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas; Mudah dan pasti pelaksanaannya; dan Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian *Accessoir*. Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri.

### 3. Subjek dan Objek Jaminan Hak Tanggungan

Obyek Jaminan Hak Tanggungan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan mengenai hal-hal apa saja yang dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah :

#### a. Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria mendefinisikan hak milik sebagai “hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”.<sup>37</sup>

#### b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha berdasarkan ketentuan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah “Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.

#### c. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria hak guna bangunan adalah “Hak guna bangunan

adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

#### d. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan: “*hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.*”<sup>38</sup>

#### Subyek Jaminan Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan dilakukan oleh subyek dalam hak tanggungan. Subyek hak tanggungan di atur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Pemberi hak tanggungan yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.<sup>39</sup>
- 2) Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>40</sup> Pemegang Hak Tanggungan adalah orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.<sup>41</sup>

### 4. Proses Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu:

#### a. Tahap Pemberian Jaminan Hak Tanggungan

<sup>38</sup> Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>39</sup> Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

<sup>40</sup> Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

<sup>41</sup> Riky Rustam, *Loc. Cit.*,

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pemberian hak tanggungan didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan suatu utang tertentu.<sup>42</sup>

- b. Tahap Pendaftaran kepada Kantor Pertanahan, Tahap pendaftaran ini merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang di bebaskan. Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor. Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan pasal 14 UUHT. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan.

## C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Lelang

### 1. Pengertian Hukum Lelang

Lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*. Pasal 1 *Vendu Reglement* menggunakan istilah penjualan di muka umum, penjualan di muka umum adalah: *“Pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan”*

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan: *“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”*.

### 2. Asas Hukum Lelang

Secara Normatif sebenarnya tidak

<sup>42</sup> Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud. Asas-asas lelang dimaksud antara lain asas keterbukaan (Transparansi), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.<sup>43</sup>

### 3. Jenis-Jenis Lelang

#### a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>44</sup>

#### b. Lelang Non-eksekusi Wajib

Lelang noneksekusi wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.<sup>45</sup>

#### c. Lelang Non-eksekusi Sukarela

Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.<sup>46</sup>

### 4. Prosedur Lelang

Uraian secara sederhana prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Permohonan lelang dari Pemilik Barang/Penjual
- b. KPKNL menetapkan tanggal/hari dan jam lelang
- c. Pengumuman lelang di surat kabar harian
- d. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL. Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan undang-undang berwenang melaksanakan lelang.
- e. Pemenang/pembeli lelang membayar harga lelang kepada KPKNL
- f. Bea Lelang disetorkan ke Kas Negara oleh KPKNL
- g. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang.

<sup>43</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang, Op.Cit.*, hlm. 25.

<sup>44</sup> Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>45</sup> Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>46</sup> Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

### BAB III

## GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

### A. Gambaran Umum Tentang Kota Pekanbaru

#### 1. Sejarah Singkat Kota Pekanbaru

Kota Pekanbaru adalah ibu kota dan kota terbesar di provinsi Riau, Indonesia. Kota ini merupakan kota perdagangan dan jasa, termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan, migrasi dan urbanisasi yang tinggi.<sup>47</sup> Pekanbaru mempunyai satu bandar udara internasional yaitu Bandar Udara Sultan Syarif Kasim II dan terminal bus terminal antar kota dan antar provinsi Bandar Raya Payung Sekaki, serta dua pelabuhan di Sungai Siak, yaitu Pelita Pantai dan Sungai Duku. Saat ini Kota Pekanbaru sedang berkembang pesat menjadi kota dagang yang multi-etnik, keberagaman ini telah menjadi kepentingan bersama untuk dimanfaatkan bagi kesejahteraan masyarakatnya.

Letak Geografis berdasarkan Peraturan Pemerintah No.9 tahun 1987 tanggal 7 September 1987 Daerah Kota Pekanbaru diperluas dari lebih kurang 62,96 km<sup>2</sup> menjadi lebih kurang 446,50 Km<sup>2</sup>, terdiri dari 8 Kecamatan dan 45 Kelurahan/Desa.<sup>48</sup> Dari hasil pengukuran/pematokan di lapangan oleh BPN Tk.I Riau maka ditetapkan luas wilayah Kota Pekanbaru adalah 532,26 Km<sup>2</sup>.

#### 2. Keadaan Geografis

Kota Pekanbaru memiliki posisi strategis berada pada jalur Lintas Timur Sumatera, terhubung dengan beberapa kota seperti Medan, Padang dan Jambi, dengan wilayah administratif, diapit oleh Kabupaten Siak pada bagian utara dan timur, sementara bagian barat dan selatan oleh Kabupaten Kampar. Kota ini dibelah Sungai Siak yang

mengalir dari barat ke timur dan berada pada ketinggian berkisar 5-50 meter diatas permukaan laut.

- Sebelah Utara : Kabupaten Siak dan Kabupaten Kampar
- Sebelah Selatan : Kabupaten Kampar dan Kabupaten Pelalawan
- Sebelah Timur : Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan
- Sebelah Barat : Kabupaten Kampar

### B. Gambaran Umum Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Instansi vertikal artinya adalah perangkat dari departemen-departemen atau lembaga-lembaga pemerintah yang bukan departemen namun, mempunyai lingkungan kerja di wilayah yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, bahwa KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, sebagai salah satu instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan, dibentuk berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 135/PMK.01/2006 tanggal 28 Desember 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sebagai imbas dari reorganisasi di tubuh Kementerian Keuangan dimana Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) dilebur menjadi DJKN di mana fungsi Pengurusan Piutang Negara dan Pelayanan Lelang yang merupakan tugas dan fungsi DJPLN digabung dengan fungsi Pengelolaan Kekayaan Negara yang sebelumnya merupakan bagian tugas dan fungsi Direktorat Jenderal Perbendaharaan. KPKNL Pekanbaru dipimpin oleh Rachmat Kurniawan, ST,M.E selaku Kepala Kantor sejak 06 Januari 2020. Dalam operasionalnya, Kepala Kantor didukung oleh 28 orang Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan 10 orang pegawai PNPNS dari berbagai bidang keahlian seperti ekonomi, keuangan, bisnis, hukum, sosial dan keahlian lainnya untuk menjalankan tugasnya. KPKNL Pekanbaru memiliki wilayah

<sup>47</sup> Darmawati. *Determinasi, Registrasi Penduduk di Kota Pekanbaru*, (Teroka Riau, Vol.VIII, No. 2, 2008), h. 61-71.

<sup>48</sup> Badan Pusat Statistik, *Pekanbaru Dalam Angka*, 2014, hlm.1. <https://pekanbarukota.bps.go.id/publication/2015/04/17/692f2d49e27afa5314c0a1e0/pekanbaru-dalam-angka-2014.html>. diakses pada tanggal 23 juni 2022.

kerja 7 kota/kabupaten yaitu: Kota Pekanbaru; Kabupaten Kampar; Kabupaten Pelalawan; Kabupaten Rokan Hulu; Kabupaten Kuantan Singingi; Kabupaten Indragiri Hulu; Kabupaten Indragiri Hilir. Luasnya wilayah kerja ini memberikan semangat yang tinggi untuk pegawai KPKNL Pekanbaru dalam melayani stakeholders dengan sepenuh hati.<sup>49</sup>

#### **BAB IV PEMBAHASAN PENELITIAN**

##### **A. Perosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Atas Jaminan Objek Kebendaan yang Diikat dengan Hak Tanggungan di KPKNL Pekanbaru**

Salah satu fungsi dari jaminan hak tanggungan tersebut adalah adanya kepastian hukum bagi pihak bank selaku kreditor apabila suatu hari debitur wanprestasi atau tidak kunjung membayar hutangnya sesuai dengan tanggal yang telah diperjanjikan. Ketika debitur tidak dapat melunasi utangnya kepada bank, Maka jaminan hak tanggungan tersebut dapat dicairkan atau dieksekusi guna menutupi pelunasan utang debitur. Atas jaminan hak tanggungan tersebut kreditor hanya memiliki hak atas utang yang belum terbayar oleh debitur baik utang yang disebutkan dalam perjanjian atau utang yang timbul dikemudian hari setelah perjanjian pinjam meminjam dibuat, apabila setelah utang kreditor lunas dan masih ada sisa dari hasil eksekusi jaminan hak tanggungan tersebut maka akan dikembalikan kepada pihak debitur. Kewenangan untuk menjual barang jaminan hak tanggungan terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996.

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui perlelangan umum serta mengambil

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2). Pihak bank memiliki berbagai cara untuk mengeksekusi atau mendapatkan hasil dari barang jaminan hak tanggungan tersebut, Dapat dilakukan dengan cara Parate Eksekusi (Pasal 20 ayat 1 huruf a) Titel Eksekutorial (Pasal 20 huruf b) dan Penjualan dibawah tangan (Pasal 20 ayat 2) Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.<sup>50</sup>

Dalam kesempatan kali ini penulis akan membahas mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan dengan cara lelang melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Mengeksekusi Hak Tanggungan dengan cara lelang merupakan cara yang sering digunakan oleh pihak perbankan selaku kreditor/Pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi barang jaminan milik debitur yang cidera janji. Hal ini dikarenakan eksekusi melalui lelang merupakan prosedur yang mudah dan cepat dilaksanakan terlebih karena kreditor/pemegang hak tanggungan diberikan kekuasaan untuk menjual jaminan tersebut oleh undang-undang tanpa perlu fiat pengadilan.

Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan:<sup>51</sup> “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”. Pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan bagian dari eksekusi atas jaminan hutang oleh seorang kreditor yang telah dijaminan oleh debitur dan telah dipasang Hak Tanggungan oleh pihak kreditor. Dari hasil wawancara dilakukan yang dimaksud dengan penjualan umum adalah :<sup>52</sup>

1. Penjualan di muka umum harta kekayaan

---

<sup>50</sup> Catur Budi Dianawati, *Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017 : 125 - 132 , Jurnal Akta, Fakultas Hukum Unissula.

<sup>51</sup> Pasal 1 angka 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>52</sup> Hasil Wawancara dengan Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru Bapak Dr. Ahyar Parmika, SH.,MH Pada tanggal 15 Juli 2022 di Pengadilan Negeri Pekanbaru.

---

<sup>49</sup> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekanbaru> diakses pada tanggal 18 Juli 2022.

tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitur);

2. Penjualan di muka umum (Pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang (Juru Lelang); dan
3. Cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran).

Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Pekanbaru menjelaskan ada hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan lelang terhadap barang yang dibebani Hak Tanggungan terkait dengan perjanjian kredit yang dilakukan debitur di lembaga keuangan, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Hal-hal tersebut adalah:<sup>53</sup>

1. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah, dan lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang.
2. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang. Jika tidak ada Peserta Lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang.
3. Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
4. Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
5. Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang

Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi sesuai Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. Dalam keadaan seperti ini, pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dan permohonan atas pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Pelaksanaan lelang yang dijalankan dari awal sesuai dengan prosedur legalitas formal peraturan perundang-undangan. Melalui penjualan secara lelang, pemohon lelang selaku kreditur yang menempuh jalan pengembalian pinjaman dari debitur yang wanprestasi dengan jalan mengajukan permohonan eksekusi secara lelang dan pembeli lelang juga harus dijamin kepastian hukumnya dimana semua orang berhak untuk mengikuti lelang dan mendapatkan informasi yang benar dan jelas mengenai pelaksanaan lelang dan kepastian objek yang akan dilelang. Kepastian hukum dalam lelang berarti adanya jaminan bahwa hukum dijalankan dengan cara yang baik atau sesuai dengan aturan, dan menjamin kepastian dalam proses dan tata cara lelang.

#### **B. Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi atas Jaminan Objek Hak Tanggungan di Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru**

Dalam permohonan pelaksanaan lelang hak tanggungan para pemohon harus taat pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan. Dalam hal pengajuan permohonan lelang sering terjadi kesalahan atau hambatan terhadap syarat permohonan lelang antara lain :

1. Tidak sesuaiinya berkas yang dikirim secara online dengan berkas asli yang dimohonkan untuk di lelang.
2. Tidak jelasnya redaksi yang ada pada berkas permohonan.
3. Adanya kesalahan penulisan pada berjanjian kredit.

<sup>53</sup> Hasil wawancara dengan Hendro dwi anto selalu Perwakilan Kepala seksi pelayanan lelang di KPKNL Pekanbaru, Pada Hari Rabu 29 Juni 2022.

Adanya kesalahan penulisan terhadap akta pemberian pembebanan hak tanggungan Berkas permohonan yang tidak memenuhi legalitas subjek maupun obyek akan dikembalikan kepada pemohon untuk diperbaiki dan diajukan kembali kepada KPKNL. Dalam prakteknya masih terdapat banyak kendala dan hambatan sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pada umumnya yaitu:<sup>54</sup>

a. Sebelum pelaksanaan lelang. Bersifat internal berasal dari pemohon dan/ atau KPKNL: Adanya gugatan dari pihak lain selain keluarga debitur yang juga mengklaim bahwa dia mempunyai hak kepemilikan atas objek jaminan debitur yang akan dilelang, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tidak dapat diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan, Dokumen yang tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek.

Hendro Dwi Anto selaku pejabat lelang KPKNL Pekanbaru dalam wawancara pada tanggal 29 Juni 2022 menyatakan: “Ada beberapa hambatan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 antara lain: Kurang pahamnya pemohon lelang terhadap dokumen persyaratan lelang, Adanya gugatan dari debitur atau pemilik barang sebelum pelaksanaan lelang dan Obyek lelang kurang diminati oleh masyarakat”.<sup>55</sup> Dari faktor-faktor hambatan diatas penulis mengambil kesimpulan bahwa permasalahan lelang terjadi setelah terjadinya pelaksanaan lelang dimana sering kali pihak-pihak lain yang merasa dirugikan melakukan gugatan. Kebanyakan kasus gugatan terhadap KPKNL adalah terhadap pelaksanaan lelang yang berkaitan dengan Hak Tanggung, Permasalahan yang sering terjadi diantaranya

mengenai permasalahan uang jaminan lelang, harga lelang, pelaksanaan lelang terhadap objek yang berpenghuni, pengosongan objek lelang berupa tanah dan/ atau bangunan, kepengurusan Surat Keterangan Tanah dan perubahan nilai limit.

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau dihadapan Pejabat Lelang yang merupakan perwakilan dari KPKNL. Mengenai tanggung jawab telah di atur di dalam Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 bahwa Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang.<sup>56</sup> Dalam prakteknya sehari-hari Kantor Lelang Pekanbaru, Sering ditemukan faktor penghambat sehingga lelang eksekusi Jaminan Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan yang mengakibatkan kreditur tidak mendapatkan kesesuaian pelunasan utangnya dari penjualan objek Hak Tanggungan. Di Kantor Lelang Pekanbaru ada beberapa faktor penghambat untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan yaitu,<sup>57</sup>

1. *Tidak terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);*
2. *Pihak perbankan tidak berhati-hati dalam melaksanakan pengumuman lelang Hak Tanggungan;*
3. *Hak Tanggungan yang dilelang kurang diminati oleh peserta lelang atau masyarakat.*<sup>58</sup>

Peraturan pelaksana lelang saat ini telah memberikan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terkait di dalamnya. Pihak kreditor mendapatkan perlindungan hukum dari Undang-Undang Hak Tanggungan. Pihak debitur mendapatkan perlindungan hukum melalui jalur pengadilan apabila merasa ada kesalahan prosedur dalam pelelangan atas barang tersebut. Pihak pemenang lelang mendapatkan perlindungan hukum dari risalah lelang yang merupakan akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. KPKNL sebagai penyelenggara pelelangan melalui Pejabat Lelang mendapat perlindungan hukum selama mengikuti petunjuk teknis pelaksanaan lelang dan prosedur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

<sup>54</sup> Rahmad Basuki, *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti, Bali, 2020, Hlm 47.

<sup>55</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hendro dwi anto selalu Kepala seksi pelayanan lelang di KPKNL Pekanbaru, Pada Hari Rabu 29 Juni 2022.

<sup>56</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hendro dwi anto selalu Kepala seksi pelayanan lelang di KPKNL Pekanbaru, Pada Hari Rabu 29 Juni 2022.

<sup>57</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hendro dwi anto selalu Kepala seksi pelayanan lelang di KPKNL Pekanbaru, Pada Hari Rabu 29 Juni 2022.

<sup>58</sup> Hasil wawancara dengan Hendro dwi anto selalu Kepala seksi pelayanan lelang di KPKNL Pekanbaru, Pada Hari Rabu 29 Juni 2022.

## BAB V PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Prosedur Pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan bagian dari eksekusi atas jaminan hutang oleh seorang kreditur yang telah dijamin oleh debitur dan telah dipasang Hak Tanggungan oleh pihak kreditur. Apabila debitur cedera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan KPKNL bersifat Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Pelaksanaan Lelang harus dilakukan oleh Pejabat Lelang dan penawaran harga dilakukan secara terbuka atau lisan dan tertutup atau tertulis.
2. Dalam prakteknya sehari-hari Kantor Lelang Pekanbaru, Sering ditemukan faktor penghambat sehingga lelang eksekusi Jaminan Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan yang mengakibatkan kreditur tidak mendapatkan kesesuaian pelunasan utangnya dari penjualan objek Hak Tanggungan. Di Kantor Lelang Pekanbaru ada beberapa faktor penghambat untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan yaitu;<sup>59</sup>
4. *Tidak terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);*
5. *Pihak perbankan tidak berhati-hati dalam melaksanakan pengumuman lelang Hak Tanggungan;*
3. *Hak Tanggungan yang dilelang kurang diminati oleh peserta lelang atau masyarakat.*

---

<sup>59</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hendro dwianto selalu Kepala seksi pelayanan lelang di KPKNL Pekanbaru, Pada Hari Rabu 29 Juni 2022.

### B. Saran

1. Saran dari penulis, Pihak KPKNL Pekanbaru dan Pejabat Lelang dalam melakukan pelaksanaan lelang dapat melakukan verifikasi secara lebih berhati-hati atas obyek yang akan dilakukan eksekusi. Verifikasi awal secara komprehensif dari sisi proses yang telah dilakukannya pembebanan hak tanggungan oleh pihak kreditur dapat meminimalisir adanya permasalahan pralelang maupun pasca lelang.
2. Untuk menyelesaikan Hambatan didalam pelaksanaan lelang seharusnya pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru menyarankan agar pihak perbankan agar lebih berhati-hati didalam melakukan pengumuman lelang hak tanggungan guna untuk mengantisipasi terjadinya hal yang tidak diinginkan yang dapat menimbulkan kerugian kepada pihak perbankan (kreditur), Memasarkan objek lelang hak tanggungan melalui media elektronik dan media cetak, agar masyarakat luas lebih leluasa untuk mencari dan mengetahui latar belakang dari objek lelang hak tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Jan Michiele Otto, Sulistyowati Irianto, *Kajian Sosiologi-Legal*, Bali, Pustaka Larasan, 2012.
- Kasmir. *Dasar-dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum*, Edisi ke 4, Yogyakarta, Liberty, 1996
- Rustam, Riky. *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Salim HS, *Hukum Jaminan Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif*, Alfaberta, Bandung:2010
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Bandung, 2001.

. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

## **B. Jurnal/Kamus/Skripsi**

Basuki, Rahmad. *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Singaraja*, Jurnal Hukum, 2020, Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti, Bali.

Budi, Catur Dianawati. *Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017 : 125 - 132 , Jurnal Akta, Fakultas Hukum Unissula.

Darmawati. *Determinasi. Registrasi Penduduk di Kota Pekanbaru*, Teroka Riau, Vol.VIII, No. 2, 2008.

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998.

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

## **D. Putusan Pengadilan/ Petikan Putusan Pengadilan**

Putusan Nomor 12/Pdt.Plw/2019/PN.Pbr

## **E. Website**

Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru. 2014. *Pekanbaru dalam angka 2014*. <https://pekanbarukota.bps.go.id/pu>

blication/2015/04/17/692f2d49e27afa5314c0a1e0/pekanbaru-dalam-angka-2014.html. diakses pada tanggal 23 juni 2022

Kementrian Keuangan Republik Indonesia. 2012. *Sejarah DJKN*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/page/2922/Sejarah-DJKN>. diakses pada tanggal 25 juni 2022

Kementrian Keuangan Republik Indonesia. 2021. *KPKNL Pekanbaru*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekanbaru> diakses pada tanggal 18 Juli 2022