

**ANALISIS HUKUM PENGEMBALIAN SISA HASIL LELANG  
OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN**



**FIRMAN ASWARI**

**4517060086**

**SKRIPSI**

Sebagai salah satu syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum (S.H) pada Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Bosowa

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BOSOWA**

**2022**

## HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : FIRMAN ASWARI

NIM : 4517060086

Program Studi : Ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

No. Pendaftaran Judul : No.46/Pdt/FH-UBS/V-Gnp/2021

Tgl. Pendaftaran Judul : 3 Mei 2021

Judul Skripsi : Analisis Hukum Pengembalian Sisa Hasil Lelang  
Objek Jaminan Hak Tanggungan

Telah diperiksa dan di perbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa  
program strata satu (S1)

Makassar, 10 Agustus 2022

Disetujui :

Pembimbing I



Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H

Pembimbing II,



Juliati, S.H., M.H

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa :

Nama : Firman Aswari

NIM : 4517060086

Program Studi : Ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

No. Pendaftaran Judul : No.46/Pdt/FH-UBS/V-Gnp/2021

Tanggal Pendaftaran Judul : 3 Mei 2021

Judul Skripsi : Analisis Hukum Pengembalian Sisa Hasil Lelang  
Objek Jaminan Hak Tanggungan

Telah disetujui skripsinya untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1)

Makassar, 10 Agustus 2022

Dekan Fukltas Hukum



**Dr. Yulia A Hasan, S.H.,M.H.**

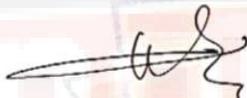
NIDN : 0924056801

## HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 356/FH/UNIBOS/VIII/2022 tanggal 16 Agustus 2022 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Kamis, 18 Agustus 2022 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **Firman Aswari** Pada Nomor Pokok Mahasiswa **4517060086** yang dibimbing **Dr.Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan **Juliati, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

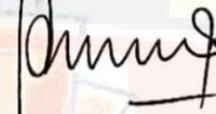
### Panitia Ujian

Ketua



**Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.**

Sekretaris,



**Dr. Andi Tira, S.H., M.H.**

### Tim Penguji

Ketua

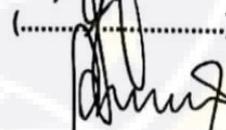
: 1. **Dr. Kamsilaniah, S.H., M.H.**

  
(.....)

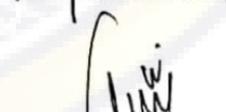
2. **Juliati, S.H., M.H.**

  
(.....)

3. **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.**

  
(.....)

4. **Dr. Almusawwir, S.H., M.H.**

  
(.....)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Pengembalian Sisa Hasil Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan” Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

Skripsi ini, penulis persembahkan untuk kedua orang tua tercinta bapak Mappa Daeng dan ibunda Nursia serta Kedua saudara, Rahmat Hidayat A.Md.Kep dan Mirnawati dan Sepupu saya Muh. Ali,S.H. yang dengan cinta dan kasih sayangnya membesarkan, mendidik, membantu penulis, doa bapak dan ibu serta kesabaran selalu menyertai dan memotivasi penulis.

Penyusunan skripsi oleh penulis ini dibantu oleh berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Batara Surya, S.T., M.Si selaku Rektor Universitas Bosowa Makassar.
2. Ibu Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H selaku Pejabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, Ibu Dr. Andi Tira,S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan I, Ibu Hj. Siti Zubaidah,S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
3. Ibu Dr. Andi Tira,S.H.,M.H sebagai Dosen Penasehat Akademik yang selalu memberikan bimbingan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

4. Ibu Dr. Hj.Kamsilaniah,S.H.,M.H dan Ibu Juliati,S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing I dan Pembimbing II penulis yang telah membantu dengan memberikan bimbingan, serta saran-saran yang sangat penulis butuhkan dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas segala kesabaran, waktu, tenaga dan juga ilmu yang diberikan kepada penulis demi kebaikan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Seluruh Civitas Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, yang telah sepenuh hati meluangkan waktunya dan berbagi ilmu yang sangat bermanfaat.
6. Keluarga besar BEM Fakultas Hukum yang saya banggakan dan cintai
7. Bapak Syamsuwardi, S.H. dan Keluarga Besar Law Office Syamsuwardi, S.H. & Associates. yang telah membantu penulis dengan mendidik dan memberikan bimbingan, saran-saran kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Muh. Reizaldy Eka Putra S.H., Lailesya Triyono, Eko S.H., Evelin Lamba,S.H., Muh. Firmansyah MR, yang selalu baik kepada penulis selama penulis kuliah di Fakultas Hukum Universitas Bosowa .
9. Serta Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar. Terima kasih atas semangat dan doa yang telah diberikan kepada penulis. Penulis menerima segala kritik ataupun saran dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Makassar,

Penulis,

Firman Aswari.

## ABSTRAK

**Firman Aswari (4517060086) “Analisis Hukum Pengembalian Sisa Hasil Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan”, di bawah bimbingan Kamsilaniah selaku Pembimbing I dan Juliati selaku Pembimbing II.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses lelang objek Hak Tanggungan oleh KPKNL Palopo dan untuk mengetahui akibat hukum hasil lelang yang tidak diterima oleh debitur.

Penelitian ini dilakukan di KPKNL Palopo, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan dan menggunakan metode tipe penelitian Normatif-Empiris. Pendekatan dilakukan dengan kepustakaan dalam kenyataan berdasarkan wawancara dengan para pihak yaitu pihak debitur dan pihak KPKNL Palopo serta dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pelaksanaan proses lelang objek hak tanggungan oleh KPKNL Palopo telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akan tetapi pelaksanaan lelang tersebut tidak berlandaskan asas keadilan oleh karena penentuan nilai limit ditentukan oleh pihak penjual berdasarkan pasal 17 ayat (1) huruf e PMK No. 27/PMK.06/2016. Selain itu, akibat hukum dari hasil lelang yang tidak diterima oleh debitur, oleh karena menurut debitur tidak sesuai perkiraannya, sehingga sisa hasil lelang tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Makale. Sesuai ketentuan pasal 1404 KUHPperdata yang mengatur tentang uang penitipan di Pengadilan Negeri apabila hasil lelang tersebut tidak diterima selama 30 tahun maka uang tersebut akan dikuasai oleh Negara sesuai ketentuan Pasal 1129 KUHPperdata.

**KataKunci : Pengembalian; Sisa Hasil Lelang; Hak Tanggungan.**

## **ABSTRACT**

***Firman Aswari (4517060086) “Legal Analysis of Returning Remaining Auction Results for Mortgage Guarantee Objects”, under the guidance of Kamsilaniah as Supervisor I and Juliati as Supervisor II.***

*This study aims to determine the auction process for Mortgage objects by KPKNL Palopo and to find out the legal consequences of auction results that are not accepted by the debtor.*

*This research was conducted at KPKNL Palopo, Palopo City, South Sulawesi Province and used the Normative-Empirical research type method. The approach was carried out with literature in reality based on interviews with the parties, namely the debtor and the Palopo KPKNL as well as documentation.*

*The results of the study indicate that the auction process for mortgage objects by the Palopo KPKNL has been carried out in accordance with the Regulation of the Minister of Finance No. 27/PMK.06/2016 concerning Instructions for Implementation of Auctions. However, the implementation of the auction was not based on the principle of justice because the determination of the limit value was determined by the seller based on article 17 paragraph (1) letter e PMK No. 27/PMK.06/2016. In addition, the legal consequences of the auction results were not accepted by the debtor, because according to the debtor it was not as expected, so the remaining auction proceeds were deposited in the Makale District Court. In accordance with the provisions of Article 1404 of the Civil Code which regulates the deposit money in the District Court, if the auction results are not received for 30 years, the money will be controlled by the State in accordance with the provisions of Article 1129 of the Civil.*

***Code.Keywords : Returns; Remaining Auction Proceeds; Mortgage right.***

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>11</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	11
B. Rumusan Masalah .....	14
C. Tujuan Penelitian .....	15
D. Kegunaan Penelitian .....	15
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>16</b>
A. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian .....	16
B. Prestasi dan Wanprestasi .....	17
C. Tinjauan Umum Jaminan Hak Tanggungan.....	22
1. Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan Hak Tanggungan .....	22
2. Sifat Hak Tanggungan .....	25
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	28
4. Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan .....	30
5. Beralih dan Hapusnya Hak Tanggungan .....	33
6. Eksekusi Hak Tanggungan .....	35
D. Tinjauan Umum Lelang .....	40
1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang .....	40
2. Asas-asas Lelang .....	44

3. Kelebihan dan Fungsi Lelang .....	46
4. Prosedur Lelang .....	48
5. Akibat Hukum Lelang .....	52
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>55</b>
A. Lokasi Penelitian .....	55
B. Tipe Penelitian .....	55
C. Jenis dan Sumber Data .....	55
D. Teknik Pengumpulan Data .....	56
E. Analisis Data .....	57
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>58</b>
A. Proses lelang objek Hak Tanggungan oleh KPKNL Palopo .....	58
B. Akibat hukum sisa hasil lelang objek Hak Tanggungan yang tidak diterima oleh debitur .....	69
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>74</b>
A. Kesimpulan .....	74
B. Saran .....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>76</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran.<sup>1</sup> Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai suatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya.<sup>2</sup> Kebutuhan dana yang cukup besar oleh masyarakat, ditinjau dari aspek ekonomi, memerlukan lembaga keuangan sebagai penyalur dana dan lembaga hak jaminan yang kuat yang mampu memberi kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Bertemunya masyarakat selaku pihak yang membutuhkan dana dan lembaga keuangan baik bank maupun non bank selaku pihak yang memberikan dana menimbulkan hubungan hukum berupa pemberian kredit.<sup>3</sup>

Salah satunya lembaga keuangan yang menyediakan dana tersebut adalah koperasi terutama dibagian perkreditan. Namun demikian, koperasi tidak akan begitu saja mengucurkan dana tanpa adanya jaminan bahwa dana pinjaman yang dikucurkan tersebut akan dapat dikembalikan oleh debitor sesuai dengan yang

---

<sup>1</sup> Terok, G. (2013). *Fungsi Jaminan dalam Pemberian Kredit*. Jurnal *Lex Privatum*, Vol. 1 No.5 Hal. 5

<sup>2</sup> Simanjuntak, T. G. (2021). *Analisis Prosedur Pemberian Kredit Tanpa Agunan BNI Fleksi Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero)*, Tbk Kantor Cabang Utama USU.

<sup>3</sup> Dianawati, C. B., & Purnawan, A. (2017). *Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*. Jurnal *Akta*, Vol. 4 No. 2 Hal 125

telah diperjanjikan. Jaminan yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah, penggunaan tanah sebagai jaminan didasarkan pada pertimbangan, tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Lembaga pembiayaan menganggap jaminan paling efektif dan aman adalah tanah yang dibebani hak tanggungan. Hal ini didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi objek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya. Apabila debitur wanprestasi pemanfaatan lembaga eksekusi hak tanggungan merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan dapat segera kembali kepada kreditur dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.<sup>4</sup>

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Walaupun koperasi telah menetapkan persyaratan yang demikian ketat, tetapi masih saja ada debitor yang wanprestasi sampai pada fase kredit macet. Sehingga harus dilakukan eksekusi objek jaminan melalui lelang.

---

<sup>4</sup> Bachtiar, M. F. *Akibat Hukum Terhadap Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Karena Perbedaan Nilai Appraisal Dan Hak Tanggungan* (Doctoral Dissertation, FAKULTAS HUKUM).

Menurut Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa apabila debitur cedera 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.

Di dalam hak tanggungan ada yang disebut sebagai pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan, karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang, maka Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.<sup>5</sup>

Berlakunya UUHT merupakan suatu keistimewaan untuk para kreditur yang mana aturan tersebut dapat memberikan keamanan saat debitur wanprestasi terhadap perjanjian yang sudah disepakati. Hal ini kreditur dapat mengeksekusi jaminan tersebut melalui pelelangan dan hanya mengambil hasil dari lelang berdasarkan sisa pinjaman utang debitur, dan sisa dari hasil pelelangan itu sendiri akan dikembalikan kepada debitur dengan cara memasukan kembali ke rekening tabungan debitur dimana debitur melakukan kredit.<sup>6</sup>

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni UUHT, telah ditentukan bahwa jaminan hak tanggungan dapat beralih kepada kreditur, apabila

---

<sup>5</sup> T Mardhatillah, 2019, *Jaminan Pemenang Lelang Atas Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Grosse Akta*, <http://repository.uir.ac.id/1679/1/171021071.pdf>, 28 Oktober 2021, Pukul 12:51.

<sup>6</sup> AW Nursanti, 2020, *Analisis Yuridis Pembebanan Hak Tanggungan dan Implikasi Hukum Hak Atas Tanah sebagai Objek Jaminan Perbankan ( Studi Penelitian di PT BPR Indobaru Finansia Batam)*, Jurnal Zona Keadilan, Volume 10, No. 1, Hal. 4.

debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) dalam masa pelunasan utangnya.

Salah satu peristiwa yang terjadi yakni Hj. Nurdiana (debitur) telah wanprestasi dalam masa pelunasan hutangnya, sehingga dilakukan lelang oleh Koperasi Simpan Pinjam Marendeng selanjutnya disebut KSP Marendeng melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palopo selanjutnya disebut KPKNL Palopo. Namun berdasarkan lelang tersebut hasil lelang yang masih menjadi hak debitur tidak mau diterima oleh debitur. Menurut debitur proses lelang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 20 (3) UUHT yang menyatakan 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, bahwa disinyalir pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga debitur melakukan gugatan terhadap hasil lelang tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengajukan judul skripsi “ **ANALISIS HUKUM PENGEMBALIAN SISA HASIL LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN**”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah proses lelang objek Hak Tanggungan oleh KPKNL Palopo?

2. Bagaimanakah akibat hukum sisa hasil lelang objek Hak Tanggungan yang tidak diterima oleh debitur?

### **C. Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui proses lelang objek Hak Tanggungan oleh KPKNL Palopo.
2. Untuk mengetahui akibat hukum sisa hasil lelang objek Hak Tanggungan yang tidak diterima oleh debitur.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan harapan mampu memberikan manfaat, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis :

#### **a. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman kepada mahasiswa pada khususnya dan pada masyarakat luas pada umumnya, terkait hasil lelang Hak Tanggungan yang tidak diterima.

#### **b. Manfaat praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi para pihak yang berkompeten dan terkait langsung dengan penelitian ini serta meningkatkan wawasan dalam pengembangan pengetahuan bagi peneliti akan permasalahan yang diteliti, dan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan dan referensi bagi peneliti selanjutnya yang berminat pada hal yang sama.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Dalam praktek perbankan atau perkreditan perjanjian merupakan hal yang lumrah terjadi karena merupakan suatu rangkaian peristiwa dalam melakukan pinjam-meminjam dan sebagai syarat sebelum melakukan hal tersebut.

Berikut beberapa pengertian Perjanjian yang dikemukakan oleh Para Ahli :

Menurut KRMT Tirtodiningrat bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dipaksakan oleh Undang-Undang.<sup>7</sup>

R. Subekti mengemukakan pengertian perjanjian yaitu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu, lebih lanjut dikatakan bahwa pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.<sup>8</sup>

Selanjutnya Badruzaman memberikan penjelasan bahwa perjanjian/perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu.<sup>9</sup>

Pengertian Perjanjian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu persetujuan (tertulis atau denga lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.<sup>10</sup> Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab

---

<sup>7</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersial*, Jakarta, Kencana, 2014, hal. 16.

<sup>8</sup> I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, Hal.1.

<sup>9</sup> I Ketut Okta Setiawan, *Op.cit.* hal. 2

<sup>10</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Undang – Undang Hukum Perdata tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur).

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adapun menurut tim yustisia memberikan pendapat bahwa pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata) bahwa perjanjian sebagai suatu perbuatan yang mana salah satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, pada suatu perjanjian tercipta kewajiban yang harus dipenuhi oleh satu orang kepada orang lainnya yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut.<sup>11</sup>

## **B. Prestasi dan Wanprestasi**

### **1. Prestasi**

Sebagaimana di kemukakan pada bagian terdahulu bahwa perikatan atau perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak di lapangan harta benda (kekayaan), dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dari pihak lain sedangkan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan prestasi itu

---

<sup>11</sup> Tim Yustisia, *Pedoman Menyusun Surat Perjanjian / Kontrak*, Depok, Huta Publisher, 2017, Hal. 9.

kepada pihak yang satu.<sup>12</sup> Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak, prestasi pokok tersebut dapat berwujud :<sup>13</sup>

#### 1. Benda

Prestasi berupa benda harus diserahkan kepada pihak lainnya. Penyerahan benda tersebut dapat berupa penyerahan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja. Prestasi yang berupa benda harus diserahkan kepada pihak lain, apabila benda tersebut belum diserahkan, pihak yang berkewajiban menyerahkan berkewajiban merawat benda tersebut sebagaimana dia merawat barangnya sendiri atau yang sering diistilahkan dengan “sebagai bapak rumah yang baik”. Sebagai konsekuensi dari kewajiban tersebut adalah apabila ia melalaikannya, ia dapat dituntut ganti rugi, apalagi kalau ia lalai menyerahkannya.

#### 2. Tenaga atau Keahlian

Prestasi yang berupa tenaga dan prestasi yang berupa keahlian ini terdapat perbedaan karena prestasi yang berupa tenaga pemenuhannya dapat diganti oleh orang lain karena siapa pun yang mengerjakannya hasilnya akan sama sedangkan prestasi yang berupa keahlian, pemenuhannya tidak dapat diganti oleh orang lain tanpa persetujuan pihak yang harus menerima hasil dari keahlian tersebut. Oleh karena itu apabila diganti oleh orang lain, hasilnya mungkin berbeda.

---

<sup>12</sup> Marilang, *Hukum Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Makassar, Indonesia Prime, 2017, Hal.105.

<sup>13</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2016,

### 3. Tidak berbuat sesuatu

Adapun prestasi tidak berbuat sesuatu menuntut sikap pasif salah satu pihak atau para pihak karena dia tidak dibolehkan melakukan sesuatu sebagaimana yang diperjanjikan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata prestasi adalah Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Berikut pengertian prestasi yang dikemukakan oleh para ahli :

Adapun Ridwan Khairandy mengartikan prestasi sebagai pemenuhan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan perjanjian. Dalam hal ini, yang di maksud dengan kewajiban itu adalah kewajiban kontraktual.<sup>14</sup>

Muhammad Teguh Pangestu mengemukakan bahwa prestasi adalah suatu yang kewajiban yang diperjanjikan oleh para pihak.<sup>15</sup>

Ahmadi Miru memberikan penjelasan tentang ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata prestasi adalah memberikan sesuatu , untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi berupa benda harus diserahkan kepada pihak lainnya, penyerahan tersebut berupa penyerahan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja sedangkan prestasi yang berupa tenaga atau keahlian harus dilakukan oleh pihak – pihak yang “menjual” tenaga atau keahliannya.<sup>16</sup> Macam-macam prestasi tersebut bukan wujud prestasi tetapi hanya cara-cara melakukan prestasi, yakni :

---

<sup>14</sup> M Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, Makassar, CV.Social Politic Genius (SIGn), 2019, Hal. 121.

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Ahmadi Miru, *Loc.Cit*, Hal. 68.

- a. Prestasi yang berupa barang, cara melaksanakannya adalah menyerahkan sesuatu ( barang ).
- b. Prestasi yang berupa jasa, cara melaksanakannya adalah dengan berbuat sesuatu.
- c. Prestasi yang berupa tidak berbuat sesuatu, cara pelaksanaannya adalah dengan bersifat pasif yaitu tidak berbuat sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.<sup>17</sup>

Prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau undang-undang, tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.

Berdasarkan pengertian prestasi menurut Pasal 1234 KUHPerdara serta pengertian prestasi yang diuraikan oleh beberapa ahli, penulis berpendapat bahwa prestasi adalah suatu kewajiban yang lahir karena adanya perikatan oleh beberapa pihak yang didalamnya terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipatuhi.

## **2. Wanprestasi**

Wanprestasi suatu keadaan dimana salah satu pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian tidak dapat memenuhi suatu kewajiban yang diperjanjian di dalam perjanjian tersebut. Berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata wanprestasi adalah penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang

---

<sup>17</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit*, Hal. 69

harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>18</sup> Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain dirugikan, apalagi kalau pihak lain tersebut adalah pedagang maka bisa kehilangan keuntungan yang diharapkan.<sup>19</sup>

Adapun pengertian wanprestasi menurut para ahli sebagai berikut :

Ridwan Khairandy menerangkan bahwa suatu kondisi dimana debitur tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian. Selain tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian, wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitur tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam Undang-Undang.<sup>20</sup>

Adapun J. Satrio memberikan penjelasan wanprestasi adalah tidak dipenuhinya kewajiban perikatan, dengan perikatan lain, berkaitan dengan masalah “pembayaran” perikatan.<sup>21</sup>

Selanjutnya Salim H.S. mengemukakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>22</sup>

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi

---

<sup>18</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, Kencana, 2015, Hal. 206.

<sup>19</sup> Ahmadi Miru, *Loc.Cit* hal.74

<sup>20</sup> M Teguh Pangestu, *Loc.Cit* Hal.122.

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.<sup>23</sup>

Wanprestasi dapat berupa :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.<sup>24</sup>

### **C. Tinjauan Umum Jaminan Hak Tanggungan**

#### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan Hak Tanggungan**

Seiring dengan perkembangan zaman kebutuhan masyarakat semakin meningkat sehingga melahirkan peraturan-peraturan yang dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat tersebut, UUHT lahir untuk menggantikan hipotik dimana aturan tersebut dipandang tidak sesuai lagi terhadap kebutuhan masyarakat yang mampu memberi kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Didalam UUHT ini pemerintah memandang penting adanya lembaga jaminan terhadap hak atas tanah berupa hak tanggungan, mengingat lembaga keuangan yang meminjamkan uang dalam jumlah besar membutuhkan kepastian terhadap uang yang dipinjamkan bahwa uang tersebut dapat dikembalikan secara utuh.

Hak tanggungan merupakan suatu hak yang dibebankan terhadap objek benda tak bergerak dalam hal ini tanah ataupun tanah beserta bangunan diatas dijadikan sebagai jaminan dalam pemenuhan suatu perikatan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Di dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHT disebutkan

<sup>23</sup> Ahmadi Miru, *Loc.Cit*, Hal. 74

<sup>24</sup> *Ibid.*

bahwa hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga hipotek sebagaimana diatur dalam buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband* dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya UUHT sebagaimana dijanjikan oleh Pasal 51 UUPA.<sup>25</sup> Dengan demikian dengan diundangkannya UUHT telah menjadi suatu perubahan perundang-undangan dalam bidang hukum jaminan khususnya yang mengenai persil sebagai jaminan, dengan hapusnya lembaga jaminan hipotik sepanjang yang mengenai tanah maka sekarang lembaga hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia.<sup>26</sup>

Menelaah dengan seksama terhadap kalimat “kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur lain” kalimat tersebut dapat dikemukakan dalam penjelasan umum UUHT bahwa :

“ Bahwa jika debitur cedera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut

---

<sup>25</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, hal 316

<sup>26</sup> Mukhidin, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, Jakarta, NEM, 2021, hal 6.

ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain”.<sup>27</sup>

Berikut beberapa pengertian dari hak tanggungan yang dikemukakan oleh para ahli :

Boedi Harsono mengemukakan bahwa :

Hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjual jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.<sup>28</sup>

Selanjutnya Sutan Remy Sjahdeini mengemukakan bahwa :

Hak tanggungan adalah salah jenis dari hak jaminan disamping hipotek, gadai, dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama seorang debitur yang memberikan hak utama kepada kreditur tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila cedera janji.<sup>29</sup>

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja berpendapat bahwa :

Hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminannya) berupa hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>30</sup>

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan dapat disajikan sebagai berikut:

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah. Yang dimaksud dengan jaminan hak atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat

<sup>27</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hal 174

<sup>28</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, hal. 4

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> *Ibid.*

diberikan kepada kreditur yang memberikan kepadanya jika debitur cedera janji menjual lelang yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutang tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain (*droit preference*).

2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksudnya untuk hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang pada kreditur.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>31</sup>

## **2. Sifat Hak Tanggungan**

Hak tanggungan sendiri memiliki sifat yang menjadi ciri khas jaminan hak tanggungan yang membedakan dengan bentuk jaminan yang lain, dimana hak tanggungan atas tanah mempunyai sifat yang berbeda dengan hak jaminan kebendaan lainnya, yaitu bahwa hak tanggungan sifat aslinya tidak dapat dibagi-bagi. Akan tetapi sifat itu dapat disampingkan jika diperjanjikan terlebih dahulu di dalam akta pemberian hak tanggungan itu sendiri.<sup>32</sup> Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 UUHT yang menentukan sebagai berikut.

---

<sup>31</sup> Mukhidin, *Loc. Cit*, hal 8.

<sup>32</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Loc. cit* , hal. 38

Pasal 2 UUHT menentukan sebagai berikut :

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan secara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut.

Ketentuan tersebut diberikan penjelasan lebih lanjut oleh pembentuk UUHT di dalam penjelasan Pasal 2 sebagai berikut :

- (1) Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti bebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.
- (2) Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk

pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.<sup>33</sup>

Sesuai ketentuan ayat ini apabila hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas ini tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 UUHT menentukan pula bahwa hak tanggungan atas tanah itu bukan saja hanya dapat dibebankan atau dijaminan atas utang-piutang yang sudah diperjanjikan atau sudah ada saja, tetapi juga dapat dijaminan terhadap utang-piutang yang akan ada.<sup>34</sup>

Pasal 3 UUHT menentukan sebagai berikut :

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2) Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

---

<sup>33</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.Cit*, Hal. 39

<sup>34</sup> *Ibid*,.

Selain sifatnya tidak dapat dibagi-bagi, hak tanggungan atas tanah itu mempunyai sifat dapat dijaminan terhadap utang yang sudah ada yang telah diperjanjikan, dan dapat pula dijaminan atas utang yang belum ada atau yang akan ada. Akan tetapi terhadap utang yang belum ada atau yang akan ada, harus diperjanjikan terlebih dahulu pula antara debitur dengan kreditur di dalam akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT.<sup>35</sup>

### **3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan**

Pengaturan mengenai subjek hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur dalam 2 (dua) pasal, yaitu Pasal 8 dan Pasal 9. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut :

#### **1. Pemberi Hak Tanggungan**

Adapun yang dimaksud dengan pemberi hak tanggungan telah dijelaskan secara tegas didalam UUHT berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Terkait kewenangan yang dijelaskan pada pasal 8 ayat (1) UUHT telah diuraikan pada pasal 8 ayat (2) UUHT bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) UUHT dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang

---

<sup>35</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit*, hal. 40

perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan, berdasarkan Pasal 8 UUHT bahwa pemberi hak tanggungan adalah pihak yang berutang atau debitur. Subjek hukum lain dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitur dengan syarat pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Kewenangan atas hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, hal ini karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan itu.<sup>36</sup>

## 2. Pemegang Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 9 UUHT, pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang dapat berupa lembaga keuangan berupa bank atau, atau lembaga keuangan bukan bank, dan badan hukum lainnya atau perseorangan. karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT tentang janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang

---

<sup>36</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit*, hal. 43

daerah hukumnya meliputi tempat objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji.<sup>37</sup>

Objek hukum mempunyai arti penting dalam lalu lintas hukum karena objek hukum berkaitan erat dengan benda atau sasaran di dalam setiap transaksi yang dilakukan objek hukum. Objek hukum diartikan sebagai setiap hal atau benda yang menjadi objek dalam setiap hubungan hukum.<sup>38</sup> Berdasarkan pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT objek hak tanggungan berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara, dengan demikian maka yang dimaksud dengan objek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Pengaturan mengenai objek jaminan hak tanggungan dapat diketahui dalam ketentuan UUPA dan UUHT. Dalam UUPA dapat diketahui dalam ketentuan Pasal 25, 33, dan 39 sedangkan didalam UUHT objek Hak Tanggungan terdapat dalam ketentuan pasal 4 yang menyebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan.<sup>39</sup>

#### **4. Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan**

Dalam pembebanan hak tanggungan terdapat proses yang harus dilalui sebelum suatu objek dibebani hak tanggungan dimana pada ketentuan pasal 10 ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit*, Hal, 44

<sup>39</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit*, Hal. 45

perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, didalam ketentuan pasal 10 ayat (1) UUHT merupakan janji untuk memberikan hak tanggungan sehingga untuk menindaklanjuti janji tersebut dilakukan pendaftaran hak tanggungan yang menjadi proses awal sebelum lahirnya hak tanggungan pada suatu objek jaminan.

Berdasarkan ketentuan pasal 13 (1) UUHT dijelaskan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan, hal tersebut tegaskan pada ketentuan pasal 13 ayat (3) UUHT bahwa pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Setelah proses pendaftaran hak tanggungan dilakukan maka diterbitkannya sertifikat hak tanggungan yang diatur pada ketentuan pasal 14 (1) UUHT yang menyatakan bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewajiban pendaftaran hak tanggungan sebagaimana diuraikan pada Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT. Pasal 13 menentukan bahwa pemberian hak tanggungan wajib di daftarkan pada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan. PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit*, Hal 111.

Adapun penjelasan Pasal 13 Ayat (1) menyatakan :“salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.”<sup>41</sup> Jadi, pendaftaran hak tanggungan dalam buku tanah di kantor pertanahan tersebut dilakukan dalam rangka memenuhi asas publisitas, karena pada saat penandatanganan APHT, hak tanggungan masih belum lahir, yang baru lahir, yaitu “janji” untuk memberikan hak tanggungan. Hak tanggungan baru lahir pada saat APHT nya didaftarkan dalam buku tanah di kantor pertanahan.<sup>42</sup> Untuk itu pemberian hak tanggungan harus atau wajib “diikuti dengan tindakan” pendaftaran dalam buku tanah di kantor pertanahan, yang merupakan prasyarat mutlak bagi lahirnya hak tanggungan dan sekaligus mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.<sup>43</sup>

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa “sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pada ayat-ayat selanjutnya dijelaskan bahwa di dalam sertifikat hak tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Hal ini menunjukkan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grose acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> Rachmadi Usman, *Loc.cit* , hal 453.

<sup>42</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit*, Hal 454.

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Loc.cit* hal.111.

Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di kantor pertanahan, oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarkan hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang hak tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.<sup>45</sup>

## 5. Beralihnya dan Hapusnya Hak Tanggungan

Sesuai dengan sifat hak tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*, yang selalu mengikuti perjanjian pokoknya, apabila piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih kepada pihak ketiga, hak tanggungannya akan ikut beralih pula kepada pihak ketiga. Peralihan piutang itu dapat terjadi karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain.<sup>46</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 Ayat (1) UUHT menentukan bahwa jika piutang berdasarkan perjanjian pokok yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, maka karena hak tanggungan tersebut ikut beralih kepada kreditur yang baru. Rahmadi usman memberikan penjelasan bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) UUHT bila piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih kepada kreditur yang baru, dengan sendirinya karena hukum hak tanggungan yang bersangkutan ikut beralih pula kepada kreditur barunya.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Rachmadi Usman, *Loc.cit* hal.454

<sup>46</sup> Rachman Usman, *Op.cit*, hal 471.

<sup>47</sup> *Ibid.*

Perlu diperhatikan sebagaimana dinyatakan dalam penjelesan atas Pasal 16 ayat (1) UUHT, yaitu :

“Karena beralihnya hak tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya hak tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur baru.”<sup>48</sup>

Dari sini jelaslah, bahwa peralihan hak tanggungan terjadi demi hukum sehubungan dengan beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan kepada kreditur yang baru dan karena peralihan piutangnya kepada kreditur yang baru tersebut tidak perlu (harus) dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT, namun cukup dibuktikan dengan suatu akta yang menyatakan telah beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan kepada kreditur yang baru. Atas dasar itulah kemudian dilakukan pencatatan peralihan hak tanggungan.<sup>49</sup>

Adapun Hapusnya Hak Tanggungan sebagai berikut :

Menurut J. Satrio, roya adalah penghapusan catatan beban. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya, sertifikat hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan.<sup>50</sup>

Berdasarkan Pasal 18 No. 4 Tahun 1996, hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.

---

<sup>48</sup> Rachman Usman, *Op.cit*, hal 474

<sup>49</sup> *Ibid.*

<sup>50</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Loc.cit* , hal. 139.

3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

## **6. Eksekusi Objek Hak Tanggungan**

Eksekusi adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau oleh beberapa pihak, atau institusi tertentu terhadap suatu benda yang menjadi objek perbuatan hukum yang dikuasai oleh pihak pemegang hak atau pemberi hak. Eksekusi juga merupakan suatu tindakan yang dilakukan seseorang atau kelompok orang atau oleh institusi atas dasar keputusan yang dilakukan oleh suatu institusi yang berwenang.<sup>51</sup> Eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh pihak pemegang hak tanggungan (kreditur) atas suatu benda yang dijadikan objek hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan (debitur) baik dilakukan secara langsung dibawah tangan atau dilakukan melalui pelelangan umum pada kantor pelelangan umum.<sup>52</sup> Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Karenanya hak eksekusi objek hak tanggungan berada ditangan kreditur (pemegang hak tanggungan).<sup>53</sup>

Eksekusi hak tanggungan dilakukan disebabkan oleh wanprestasi dari debitur, wanprestasi tersebut disebabkan oleh beberapa hal sehingga debitur tidak mampu melaksanakan prestasinya yang mengakibatkan kreditur atau pihak pemegang hak tanggungan mengalami kerugian. Pelaksanaan eksekusi ini sudah diatur di dalam UUHT jika debitur wanprestasi, untuk mempermudah pelaksanaan eksekusi

---

<sup>51</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit*, hal. 161.

<sup>52</sup> *Ibid.*

<sup>53</sup> Rahmadi Usman, *Loc.cit*. Hal 490

undang-undang ini telah menentukan kewajiban mendaftarkan akta hak tanggungan tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang sekarang adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN. Pendaftaran ini dimaksudkan untuk mendapatkan sertifikat hak tanggungan sehingga mempermudah untuk melakukan eksekusi.<sup>54</sup>

Mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini diatur secara tegas dalam Pasal 20 UUHT yang menentukan sebagai berikut :

- (1) Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan :
  - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud didalam 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 piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) 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 sedikitnya 2 (dua) surat kabar yang

---

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

beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT yang menjelaskan bahwa apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT bahwa pelaksanaan eksekusi dilakukan apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit serta pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan yang diatur didalam UUHT. Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan kepada kreditur pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cedera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT, ketentuan dalam Pasal 6 UUHT memberikan kepada kreditur (pemegang hak tanggungan ) pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualannya tersebut bila debitur cedera janji.<sup>55</sup>

Pengaturan mengenai eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UUHT. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara sebagai berikut :

#### 1. Pelaksanaan Eksekusi Melalui Pelelangan Umum

##### a. Tahap Persiapan

Pada tahap persiapan lelang penjual diharuskan mengajukan permohonan secara tertulis kepada KPKNL atau pimpinan balai lelang disertai dokumen persyaratan lelang, adapun dokumen persyaratan lelang yang harus dilampirkan terdiri dari 2 (dua) macam yaitu :

##### 1) Syarat umum

- a) Salinan / fotokopi surat keputusan penunjukan penjual.
- b) Daftar barang yang akan dilelang.
- c) Syarat lelang dari penjual atau pemilik barang.

##### 2) Syarat khusus

- a) Salinan fotokopi perjanjian kredit.
- b) Salinan fotokopi sertifikat hak tanggungan.
- c) Salinan fotokopi perincian utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
- d) Salinan fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan debitur.

---

<sup>55</sup> Rahmadi Usman, *Loc.cit* hal 491.

e) Asli / fotokopi kepemilikan hak

f) Salinan surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur yang diserahkan paling lambat 1 hari sebelum lelang.

g) Salinan surat keterangan tanah (SKT) dari kantor pertanahan.<sup>56</sup>

b. Tahap pelaksanaan lelang

Berkas pengajuan lelang yang telah lengkap kemudian akan diproses oleh KPKNL dengan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang, setelah jadwal lelang ditentukan maka kepala KPKNL memberikan surat keputusan lelang kepada penjual untuk melakukan pengumuman di media massa/media elektronik dalam jangka waktu 30 hari berselang 15 hari dan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.<sup>57</sup>

c. Tahap pasca lelang

Pada tahap pasca lelang ini, pejabat lelang yang akan melakukan pelelangan diwajibkan untuk membuat risalah lelang sebagai bukti telah terjadinya pelelangan. Risalah lelang merupakan akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah pejabat lelang.<sup>58</sup>

2. Pelaksanaan Eksekusi Melalui Penjualan di Bawah Tangan

Eksekusi objek hak tanggungan secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan adalah untuk mencari harga tertinggi, sehingga tidak

<sup>56</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Loc.cit* hal.176

<sup>57</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit*, hal. 177.

<sup>58</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit* Hal.181.

merugikan debitur atau pemilik barang jaminan. Seringkali terjadi jika penjualan objek jaminan (termasuk hak tanggungan) dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jualnya jauh dibawah harga pasar.<sup>59</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Lelang**

##### **1. Pengertian Lelang dan Dasar Hukum Lelang**

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction*. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “penjualan dimuka umum”.<sup>60</sup>

Menurut kamus *Dictionary of Law Complete Edition* dari M. Marwan dan Jimmy.P mengartikan lelang atau dalam bahasa Belanda disebut *veiling* sebagai berikut :

“Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan didepan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang, setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminata atau calon pemberli”.<sup>61</sup>

Dari pengertian diatas , diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang dimuka umum secara tawar-menawar dihadapan juru lelang, melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan “*tender*”. Secara singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang dimuka umum dihadapan juru lelang.<sup>62</sup>

<sup>59</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit* Hal.183.

<sup>60</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 19.

<sup>61</sup> Rahmadi Usman ,*Op.cit* , hal 20.

<sup>62</sup> *Ibid.*

Dari uraian tersebut dapat diketahui unsur-unsur dari lelang atau penjualan dimuka umum, yaitu cara jual beli barang, dilakukan secara terbuka untuk umum, penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, sebelumnya diadakan pengumuman lelang dalam media massa (misalnya surat kabar) dan untuk jangka waktu tertentu dilakukan dihadapan pejabat lelang atau balai lelang.<sup>63</sup>

Berdirinya unit lelang negara diperkirakan setelah keluarnya *Vendu Reglement* Stbl. 1908 No.189 dan *Vendu Instructie* Stbl. 1908 No. 190. Namun semenjak tahun 1983, Jabatan Kantor Lelang Negeri (KLN) seluruhnya dirangkap oleh pejabat dari Direktorat Jendral Pajak.<sup>64</sup>

Adapun pengertian lelang menurut para ahli sebagai berikut :

Salim H.S menerangkan bahwa lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>65</sup>

Adapun pengertian lelang menurut Arba dan Ade Mulada bahwa lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik atau turun dan atau tertulis.<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> Rahmadi Usman ,*Op.cit* hal.24.

<sup>64</sup> Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2021, Hal. 55.

<sup>65</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hal. 239.

<sup>66</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit* Hal.172

Kemudian Polderman memberikan penjelasan bahwa :

Lelang adalah penjualan di muka umum yaitu alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk penjual dengan cara menghimpun para peminat karena para peminat yang dihimpun itu di persaingkan secara satu sama lain sehingga nilai barang menjadi tinggi di tempat dan saat yang sama.<sup>67</sup>

Adapun Roell memberikan pengertian bahwa :

Penjualan umum atau lelang adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memakai kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai pada saat kesempatan itu lenyap saat tercapainya persetujuan antara penjual / kuasanya dengan pembeli tentang harganya.<sup>68</sup>

M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa :

Penjualan dimuka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk

---

<sup>67</sup> Mailinda Eza Yuniza, *Buku ajar Peraturan Lelang*, PT. Nas Media Indonesia, Makassar, 2021, Hal. 10.

<sup>68</sup> *Ibid.*

menawar harga, menyetujui atau mendaftarkan.<sup>69</sup> Setiap pengertian yang diuraikan oleh para ahli penulis sependapat dengan yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap bahwa lelang adalah penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat.

Selain itu menurut Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga tertutup, atau kepada orang-orang yang di undang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau di izinkan ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan dalam sampul tertutup. *Vendu Reglement* adalah peraturan setingkat peraturan pemerintah.

Seiring berjalannya waktu kebutuhan masyarakat akan penyelesaian sengketa mengenai harta kekayaan lelang menjadi salah satu lembaga yang banyak digunakan dalam menyelesaikan masalah tersebut. Sehingga di dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan pengertian 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>69</sup> Rahcmadi Usman, *Loc.cit*, hal.23.

Menurut Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 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-Asas Lelang**

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan asas lelang sebagai berikut:

### **1. Asas Keterbukaan**

Asas ini menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang, oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN).<sup>70</sup>

### **2. Asas Persaingan**

Asas ini mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan

---

<sup>70</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit*, hal. 25

oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawar tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.<sup>71</sup>

### 3. Asas Keadilan

Bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berpentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.<sup>72</sup>

### 4. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.<sup>73</sup>

### 5. Asas Efisien

Asas efisien akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.<sup>74</sup>

---

<sup>71</sup> *Ibid.*

<sup>72</sup> *Ibid.*

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit*, hal. 26.

## 6. Asas Akuntabilitas

Asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.<sup>75</sup>

## 3. Kelebihan dan Fungsi Lelang

Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang kelebihan atau keunggulan karena penjualan lelang bersifat :

### a. Objektif

Lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas diantara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.

### b. Kompetitif

Lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang di kehendaki pihak penjual.

### c. *Build in control*

Lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah

---

<sup>75</sup> *Ibid.*

dapat mengajukan *verzet*. Hal ini dilakukan agar dapat menghindari terjadinya berbagai penyimpangan.

d. Autentik

Pelaksanaan lelang akan menghasilkan risalah lelang yang merupakan akat autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakan penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.<sup>76</sup>

Dengan sifat unggul tersebut maka lelang akan menjamin kepastian hukum, dilaksanakan dengan cepat, mewujudkan harga yang optimal sekaligus wajar dan efisien. Lelang sendiri memiliki dua fungsi yaitu :

1. Fungsi Privat

Terletak pada hakikat lelang dilihat dari tujuan perdagangan yang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat. Di dunia perdagangan, lelang merupakan sarana untuk mengadakan perjanjian jual beli. Berdasarkan fungsi privat ini menimbulkan pelayanan lelang yang dikenal dengan lelang sukarela.

2. Fungsi Publik

Lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara. Disamping itu, dalam fungsi publik ini lelang juga memiliki fungsi *budgeter*, yang berkaitan dengan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) yang berasal

---

<sup>76</sup> *Ibid.*

dari bea lelang dan uang miskin serta pajak lain yang terkait dengan jual beli barang melalui lelang. Ini tercermin dari tiga hal, yaitu :

- a. Mengamankan aset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan aset negara.
- b. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang.
- c. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan wujud keadilan sebagai bagian dari sistem hukum acara disamping eksekusi PUPN, Pajak, serta Perum Pegadaian.<sup>77</sup>

#### **4. Prosedur Lelang**

Menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, surat permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang selanjutnya di sebut KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai Dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.<sup>78</sup>

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang.

---

<sup>77</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit*, Hal 28.

<sup>78</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit*, Hal. 121

Sehubungan dengan itu, 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.<sup>79</sup> Bilamana penjual/pemilik barang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual atau Pemilik Barang tentang jadwal lelang lelang secara tertulis, yang berisi :<sup>80</sup>

- a. Penetapan waktu dan tempat lelang;
- b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;
- c. Hal-hal lain yang diperlu disampaikan kepada Penjual atau Pemilik Barang, misalnya mengenai nilai limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

Pelaksanaan Lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang tersebut memuat :

1. Penjual / Pemilik Barang menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :<sup>81</sup>
  - a. Penilaian oleh penilai atau
  - b. Penaksiran oleh penaksir / tim penaksir

---

<sup>79</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit* Hal.122

<sup>80</sup> *Ibid.*

<sup>81</sup> Pasal 36 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Adanya Pengumuman Lelang, Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada.<sup>82</sup>

3. Adanya Penawaran Lelang, Penawaran Lelang dilakukan dengan cara :<sup>83</sup>
- a. Lisan, semakin meningkat atau menurun.
  - b. Tertulis; atau
  - c. Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.
4. Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai / cash / atau cek / giro paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

Adapun prosedur lelang dapat diuraikan sebagai berikut :<sup>84</sup>

1. Permohonan lelang dari pemilik barang atau penjual.
2. Penetapan tanggal atau hari dan jam lelang.
3. Pengumuman lelang di surat kabar harian.
4. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL.
5. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL.
6. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL.
7. Bea lelang disetorkan ke kas negara oleh KPKNL.

---

<sup>82</sup>Pasal 43 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>83</sup> Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>84</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit*, Hal. 154.

8. Hasil bersih lelang disetorkan ke pemohon lelang atau pemilik barang.

Dalam hal pemohon lelang atau pemilik barang adalah instansi pemerintah, maka hasil lelang disetorkan ke kas negara.

9. KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

Memperhatikan hal tersebut diatas lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang. Jual beli lelang harus didahului penawaran kepada publik (umum). Jual beli melalui lelang kesepakatan harga terbentuk pada saat lelang, yaitu pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Jadi jual beli lelang tidak murni terjadi antara pihak penjual dan pembeli , namun terdapat intervensi pejabat lelang berupa kewenangan pejabat lelang menunjuk pembeli lelang.<sup>85</sup>

Berdasarkan uraian diatas mengenai aturan lelang, seiring perkembangan zaman Menteri Keuangan mengeluarkan peraturan lelang yang terbaru dimana peraturan terbaru yang mengatur tentang lelang untuk saat ini adalah Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang pelaksanaan lelang akan tetapi penulis menggunakan aturan sebelumnya yakni Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang untuk menentukan apakah proses lelang telah dilaksanakan dengan peraturan yang berlaku, oleh karena proses lelang pada kasus yang diteliti oleh penulis dilakukan sebelum diterbitkannya peraturan terbaru mengenai pelaksanaan lelang.

---

<sup>85</sup> Mukhidin, *Loc.cit*, hal.107.

## 5. Akibat Hukum Lelang

Secara hukum apabila terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli lelang maka secara langsung objek lelang menjadi pemilik lelang, akan tetapi dalam pelelangan terjadi 2 (dua) macam kegiatan yaitu :

1. Kegiatan pelaksanaan tahapan-tahapan lelang dari tahap persiapan, pelaksanaan lelang dan tahap pelaporan lelang. Dalam berbagai ketentuan ini berlaku hukum administrasi negara, di ranah tersebut apabila ada sengketa maka diselesaikan menurut hukum administrasi negara.<sup>86</sup>
2. Terjadi setelah tercapainya persetujuan harga / pelunasan. Pada tahap ini terjadi perjanjian jual beli. Jika objek lelang berupa barang bergerak atau barang tetap yang bukan tanah maka berlaku hukum perdata sebagaimana di atur dalam KUHPerdata. Jika objek lelang berwujud tanah maka berlaku hukum tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya.<sup>87</sup>
3. Hasil Bersih Lelang atas lelang Barang Milik Negara/Daerah, dan barang-barang yang sesuai peraturan perundang-undangan, harus disetor ke Kas Negara/Daerah, dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Marlinda Eka Yuniza, *Loc.cit*, Hal. 19.

<sup>87</sup> *Ibid*.

<sup>88</sup> Pasal 74 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1249 KUHPerdara bahwa Jika dalam suatu perikatan ditentukan bahwa pihak yang lalai memenuhinya harus membayar suatu jumlah uang tertentu sebagai ganti kerugian, maka kepada pihak lain-lain tak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih ataupun yang kurang dari jumlah itu.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut penulis berpendapat bahwa jika pelelangan yang dilakukan terhadap objek hak tanggungan dilakukan untuk menutupi segala kerugian yang diderita oleh kreditur serta kreditur mengambil pelunasan utang debitur melalui pelelangan maka kreditur hanya mengambil hasil pelelangan yang telah diperjanjikan dengan debitur. Jika terdapat sisa hasil lelang, maka sisa hasil lelang tersebut dikembalikan kepada debitur.

Adapun aturan yang menjelaskan tentang pengembalian sisa hasil lelang dijelaskan pada Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang No 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia selanjutnya disebut UUJF bahwa dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi fidusia. Berdasarkan penjelasan pasal tersebut penulis berpendapat bahwa meskipun jaminan fidusia berbeda jenis dengan jaminan hak tanggungan dimana jaminan fidusia diperuntukan untuk jaminan benda bergerak sedangkan jaminan hak tanggungan diperuntukan untuk jaminan benda tidak bergerak tetapi kedua jaminan tersebut memiliki konsep yang sama yakni dijadikan sebagai sarana pelunasan utang debitur jika debitur mengalami wanprestasi dan keduanya merupakan jaminan kebendaan.

Berdasarkan ketentuan pasal 1404 KUHPerdara bahwa jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas

apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian, yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang, sedangkan apa yang dititipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur. Berdasarkan hal tersebut penulis menyimpulkan bahwa jika salah satu pihak atau dalam hal ini debitur menolak uang pembayaran dikarenakan proses lelang yang tidak sesuai maka salah satu pihak dapat menitipkan uang tersebut kepada Pengadilan Negeri ditempatnya berada.



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Dalam melakukan penelitian berdasarkan objek yang akan diteliti, peneliti memilih lokasi penelitian di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan, oleh karena kasus yang diteliti berada pada wilayah kerja KPKNL Palopo.

#### **B. Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan metode penelitian normatif – empiris yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah hukum dalam kenyataan atau berdasarkan fakta yang didapat secara objektif di lapangan baik berupa data, informasi, dan pendapat yang didasarkan pada identifikasi hukum dan dampak hukum yang terjadi di masyarakat.

#### **C. Jenis dan Sumber Data**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat – sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.

Sumber penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini berupa data primer dan sekunder yang meliputi :

#### A. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini data primer dikumpulkan menggunakan pedoman wawancara yang dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang terfokus (*focused interview*). Hasil wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran terkait permasalahan yang akan diteliti.

#### B. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dengan cara melakukan studi kepustakaan, yakni melakukan studi dokumen, arsip dan literatur-literatur dengan mempelajari hal-hal yang bersifat teoritis, konsep-konsep, pandangan-pandangan, doktrin dan asas – asas hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

#### D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

##### 1. Wawancara

Dalam hal ini peneliti akan mewawancarai pihak – pihak terkait dengan permasalahan yang akan diteliti yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palopo dan Debitur.

## 2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari dokumen yang berupa arsip – arsip catatan, maupun tabel, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

### **E. Analisis Data**

Data yang diperoleh, dianalisis secara metode kualitatif yang memaparkan kenyataan – kenyataan yang didasarkan atas hasil penelitian dari analisis data tersebut, dilanjutkan dengan menarik kesimpulan metode deduktif yaitu berfikir secara umum dengan menghubungkan teori – teori yang dimana peneliti berusaha memecahkan suatu isu hukum berdasarkan studi kepustakaan atau dokumen.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan oleh KPKNL Palopo

Undang-undang lelang yang saat ini digunakan bukan semata-mata untuk menggantikan *Vendu Reglement* (peraturan setingkat peraturan pemerintah) melainkan juga diharapkan dapat mengakomodasi kondisi dan kemungkinan-kemungkinan yang terjadi di era sekarang. Selain dilatarbelakangi oleh adanya tantangan globalisasi pembuatan peraturan lelang dilakukan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam mekanisme lelang. Lelang sebagai sistem hukum, ia menciptakan nilai untuk objek atau menjadikan objek bernilai objektif untuk memenuhi kebutuhan. Lelang yang diatur oleh berbagai undang-undang dan peraturan dan untuk menegakkan atau menegakkan keputusan pengadilan. Ini memiliki fungsi penggabungan. Untuk memenuhi kebutuhan dunia usaha secara luas, produsen atau pemilik produk dapat mengadakan lelang.<sup>89</sup>

Umumnya di Indonesia kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat Indonesia mempunyai pandangan yang negatif terhadap lelang, walaupun pada kenyataannya hal itu tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap pihak yang kalah. Dalam suatu perkara lelang merupakan sarana jual beli dimana para pihak saling melakukan penawaran dimuka umum yang dipimpin oleh seseorang dalam melakukan penawaran.

---

<sup>89</sup> Rudy, I., Makkawaru, Z., & Tira, A. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemenang Lelang Atas Tanah: *CLAVIA: Journal of Law*, 19(3), 329-338.

Dalam mengikuti lelang hak tanggungan peserta lelang harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak lelang, meliputi syarat umum dan syarat khusus lelang. Meskipun mengenai syarat umum dan syarat khusus lelang tidak dijelaskan secara jelas didalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang tetapi para ahli memberikan pandangan mengenai syarat umum dan syarat khusus dalam hal ini jelaskan oleh Arba dan Diman Ade Mulada<sup>90</sup> meliputi :

1) Syarat Umum

- a) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual.
- b) Daftar barang yang akan dilelang.
- c) Syarat lelang dari penjual atau pemilik barang. Adapun persyaratan lelang yang dimaksud adalah sebagai berikut :
  - Penentuan harga limit
  - Penentuan tata cara penjualan
  - Uang jaminan.

2) Syarat khusus (khusus untuk hak tanggungan)

- a) Salinan fotokopi perjanjian kredit.
- b) Salinan fotokopi sertifikat hak tanggungan.
- c) Salinan fotokopi perincian utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
- d) Salinan fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan debitur.

---

<sup>90</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit* Hal. 173.

e) Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak.

f) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur yang diserahkan paling lambat 1 hari sebelum lelang diadakan.

g) Salinan/fotokopi surat keterangan tanah (SKT) dari kantor pertanahan.

Surat permohonan pelaksanaan lelang serta persyaratannya dianggap telah lengkap oleh pemohon maka pemohon harus mengajukan secara tertulis permohonan pelaksanaan lelang kepada KPKNL atau pemimpin balai lelang yang kemudian pihak KPKNL melakukan pemeriksaan kelengkapan persyaratan permohonan lelang tersebut apabila persyaratannya telah lengkap maka pihak KPKNL melaksanakan proses lelang. Tetapi pada kenyataannya terdapat proses lelang yang tidak sesuai menurut debitur dikarenakan salah satu syarat khusus yang menyatakan debitur wanprestasi tidak dipenuhi akan tetapi pihak KPKNL tetap melaksanakan proses lelang.

Adapun posisi kasusnya sebagai berikut terjadi pada kasus Hj. Nurdiana (debitur) yang merupakan anggota KSP Marendeng, pada tanggal 19 Desember 2013 telah mengajukan permohonan pinjaman kepada KSP Marendeng (kreditur) sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan alasan untuk penambahan modal. Perjanjian tersebut memiliki jangka waktu pinjaman 120 (seratus dua puluh) bulan, dengan bunga 1,75% perbulan menurun dengan jaminan sertifikat hak milik No: 1394/2011, Kelurahan Rantepao, Kecamatan Rantepao, Kabupaten Toraja Utara, luas : 323 M<sup>2</sup> yang di atasnya terdapat

bangunan permanen dan telah diikat dengan hak tanggungan nomor :94/2014 tanggal 8 April 2014 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tana Toraja berdasarkan akta pemberian hak tanggungan (APHT) No. 55/2014 tertanggal 18 Maret 2014 yang dibuat oleh Pipianti selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) di Kabupaten Tana Toraja dengan nilai sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah). Hj. Nurdiana berkewajiban membayar angsuran pertama pada tanggal 19 Januari 2014 sebesar Rp. 4.334.000,- (Empat juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah) dan seterusnya dengan perhitungan bunga 1,75% dari sisa pokok pinjaman dan akan jatuh tempo pada tanggal 19 Desember 2023.

Pada bulan Februari 2014 H. Nurdiana (debitur) mulai menunggak dan sudah tidak mampu lagi membayar sepenuhnya nilai anggurannya karena tempat yang dijadikan usaha mengalami musibah kebakaran, terkait permasalahan tersebut debitur meminta keringanan pembayaran angsuran kepada kreditur dalam hal ini KSP Marendeng akan tetapi pihak KSP Marendeng tidak dapat mengabulkan permohonan tersebut. Berdasarkan uraian di atas penulis berpendapat bahwa debitur dapat dikategorikan mengalami *overmach* atau keadaan memaksa. Adapun pengertian *overmach* dijelaskan pada pasal 1245 KUHPerdara bahwa Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.

Berdasarkan uraian di atas penulis berpendapat bahwa keadaan yang dialami oleh debitur tidak dikategorikan sebagai *overmach* oleh karena

pendapatan debitur yang mengalami masalah sehingga tidak dapat melakukan prestasinya secara utuh sehingga debitur dikategorikan sebagai wanprestasi. Terkait *overmach* hal tersebut tidak perjanjian, tidak dijelaskan dan tidak ditentukan di dalam surat perjanjian kredit antara debitur dan kreditur sehingga keadaan yang dialami oleh debitur tidak dikategorikan sebagai *overmach*.

Puncak permasalahan ini ketika debitur menerima surat panggilan dari Pengadilan Negeri Makale tertanggal 12 Juni 2019 dan permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan anehnya didalam surat permohonan eksekusi terlampir surat teguran (somasi) ke 1, 2 dan 3 yang mana debitur sama sekali tidak pernah menerima atau melihat somasi tersebut. Beberapa bulan kemudian kreditur mengajukan permohonan lelang atas objek jaminan kepada KPKNL Palopo melalui Ketua Pengadilan Negeri Makale sehingga pada tanggal 19 November 2020 objek hak tanggungan telah dilelang dengan nilai limit sebesar Rp. 620.000.000,- (enam ratus dua puluh juta rupiah). Debitur perlu diberi peringatan tertulis yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan. Jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, debitur dinyatakan telah cidera janji (wanprestasi) melalui suatu pernyataan cidera janji oleh pihak kreditur.<sup>91</sup> Berdasarkan uraian diatas penulis berpendapat bahwa somasi yang dikirimkan sebanyak 3 kali merupakan niat baik dari kreditur dalam melakukan penyelesaian masalah yang bertujuan memberikan peringatan atau teguran kepada debitur agar memenuhi kewajiban yang telah ditentukan didalam perjanjian, akan tetapi somasi tersebut tidak dibarengi dengan tanda terima surat

---

<sup>91</sup> Pangemanan, F. W. S. (2019). *Implementasi Pasal 1238 Kuh Perdata Terhadap Penentuan Debitor Yang Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit*. Jurnal Lex Et Societatis, Vol 7 No. 4 hal 119.

dimana tanda terima surat tersebut untuk memastikan bahwa surat somasi diterima oleh pihak yang bersangkutan dalam hal ini debitur. Debitur menganggap proses lelang tersebut tidak sah, sehingga tidak menerima hasil lelang yang seharusnya menjadi haknya dari hasil pelelangan sehingga uang tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Makale.

Berdasarkan hasil wawancara kepada Bapak A.Risal<sup>92</sup> selaku kuasa hukum debitur memberikan keterangan bahwa proses lelang tersebut tidaklah memenuhi syarat khusus karena debitur sama sekali tidak pernah melihat atau menerima somasi yang mana dengan somasi itu menyatakan bahwa debitur wanprestasi dan debitur dikagetkan dengan adanya surat panggilan dari Pengadilan Negeri Makale dan permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan. Bahwa atas panggilan tersebut debitur hadir dan diperlihatkan surat permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan serta didalam surat permohonan tersebut terlampir surat somasi yang mana somasi tersebut dilakukan sebanyak 3 kali dan surat somasi tersebut tidak didukung dengan adanya tanda terima surat serta Pengadilan Negeri Makale tidak memberi kesempatan kepada debitur untuk melunasi sisa utangnya tersebut, melainkan pada pertemuan tersebut langsung dibacakan surat penetapan eksekusi dan beberapa hari kemudian Pengadilan Negeri Makale melalui jurusita pengganti melakukan sita eksekusi riil terhadap objek jaminan hak tanggungan.

Beberapa bulan kemudian pihak kreditur mengajukan permohonan lelang atas objek jaminan hak tanggungan ke KPKNL Palopo bahwa tidak berselang waktu lama tepatnya pada sore hari pada tanggal 19 November 2020 objek hak

---

<sup>92</sup> Wawancara A. Risal, selaku Kuasa Hukum Debitur, 5 Januari 2022, Pukul 09.30. di Law Office Muh. Nur & Associates, Makassar

tanggung telah laku dilelang dibawah harga limit yakni seharga Rp. 509.420.000,- (lima ratus sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah). Berdasarkan uraian mengenai nilai jual objek jaminan hak tanggungan sebesar Rp. 509.420.000,- dapat melunasi utang debitur kepada kreditur yang mana berdasarkan rekap perhitungan utang debitur sesuai somasi ketiga sebesar Rp. 235.323.100,-

Adapun hasil wawancara yang dilakukan kepada pihak KPKNL Palopo dalam hal ini diwakili Bapak Rahmat I.W<sup>93</sup> selaku kasi hukum dan informasi KPKNL Palopo menyatakan Pengadilan Negeri Makale dalam hal ini mewakili kreditur sebagai penjual dan telah mengajukan permohonan lelang serta memenuhi dokumen atau persyaratan untuk dilakukannya proses lelang didalam persyaratan lelang juga dilengkapi dengan Surat Pendaftaran Keterangan Tanah (SPKT), dan juga melakukan pengumuman sebanyak 2 kali, serta menentukan nilai limit objek hak tanggungan. Balai Lelang atau KPKNL dalam hal ini Pejabat Lelang bertanggung jawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari penjual atau pemilik barang.<sup>94</sup> Mengenai nilai harga lelang Rp. 509.420.000,- (lima ratus sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) hal tersebut telah sesuai karena pemenang lelang telah menyetorkan uang jaminan lelang sehingga nilai tersebut harus dipenuhi untuk memenangkan proses lelang, sehingga proses lelang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

---

<sup>93</sup> Wawancara Rahmat, I.W, Pihak KPKNL Palopo, pada 21 Februari 2022, Pukul 14.26, di Kantor KPKNL Palopo, Palopo.

<sup>94</sup> Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). *Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang*. Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Vol 4 No. 2 hal 104

Menurut penulis berdasarkan hasil wawancara dengan pihak debitur dalam hal ini melalui kuasa hukum debitur, maka akhirnya dapat menganalisis mengenai perihal somasi yang dilakukan sebanyak 3 kali tersebut dimana menurut ketentuan Pasal 1238 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan, yang seharusnya kreditur tidak dapat melakukan proses lelang sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT. Pihak kreditur sama sekali tidak memberikan kesempatan bagi debitur dalam melakukan pelunasan utangnya yang hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 (5) UUHT dimana ditentukan bahwa sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Terhadap somasi yang diberikan kepada debitur tidak didukung dengan adanya tanda terima surat yang mana dengan surat tersebut menyatakan bahwa debitur telah menerima surat somasi, sehingga surat somasi yang diberikan kepada debitur oleh kreditur seolah-olah hanya untuk memenuhi syarat untuk melakukan proses lelang. Serta jangka waktu pinjaman berakhir pada tanggal 13 Desember 2023 akan tetapi didalam surat perjanjian pinjaman ditentukan bahwa pihak kreditur dapat melakukan pelelangan apabila pihak debitur menunggak selama 3 bulan berturut-turut hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1270 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa waktu yang ditetapkan selalu ditentukan untuk kepentingan debitur,

kecuali jika sifat perikatan sendiri atau keadaan ternyata bahwa waktu itu ditentukan untuk kepentingan kreditur. Sehingga kreditur berhak mengajukan permohonan lelang sesuai ketentuan pasal 6 UUHT berdasarkan surat perjanjian pinjaman yang dikuatkan pasal 1270 KUHPerdara.

Adapun penjelasan yang dijelaskan oleh pihak KPKNL Palopo, penulis menganalisis bahwa proses lelang yang dilakukan telah memenuhi syarat untuk dilakukan proses lelang atau sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku berdasarkan Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Mengenai SPKT hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 bahwa pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari kantor pertanahan setempat.

Berdasarkan pengumuman yang dilakukan sebelum proses lelang diadakan menurut ketentuan pasal 51 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual hal tersebut sejalan dengan asas *build in control* yang menjelaskan bahwa lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan didepan umum. Berdasarkan ketentuan pasal 17 ayat (1) huruf (e) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan bahwa penetapan harga limit menjadi tanggung jawab penjual. Sedangkan penjual atau pemilik barang dalam lelang ini adalah

Pengadilan Negeri Makale yang bertindak untuk dan atas nama debitur sebagai pemberi hak tanggungan. Serta untuk menjadi peserta lelang, peserta lelang harus menyetorkan jaminan penawaran lelang sebelum pelaksanaan lelang besaran jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual paling sedikit 20% dari nilai limit sampai paling banyak 50% dari nilai limit atau sesuai ketentuan pasal 44 PMK No. 231/PMK.06/2020 dalam hal ini penjual menentukan nilai limit sebesar Rp. 124.000.000 atau 20% dari nilai limit sehingga pembeli lelang hanya perlu melakukan pelunasan sebesar Rp. 497.000.000 ditambah dengan bea lelang pembeli 2% dari nilai limit atau sebesar Rp. 12.420.000,- sehingga jumlah yang harus dilunasi oleh pembeli sebesar Rp. 509.000.000.

Berdasarkan uraian yang dijelaskan oleh pihak debitur serta KPKNL Palopo penulis berpendapat bahwa syarat untuk melakukan proses lelang telah dipenuhi akan tetapi didalam pemenuhan syarat lelang tersebut terdapat asas yang dilanggar dalam hal ini asas keadilan bahwa tidak dipenuhinya rasa keadilan secara proporsional bagi kedua belah pihak, dimana pihak penjual dalam hal ini Pengadilan Negeri Makale berdasarkan surat permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan yang dimohonkan oleh kreditur dalam menentukan harga limit secara sewenang-wenang tanpa meminta pendapat pihak pemilik barang dalam hal ini debitur terkait penentuan nilai limit sehingga menimbulkan kerugian bagi debitur. Dari hal tersebut debitur tidak menerima uang sisa hasil lelang objek hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak

tanggung dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Berdasarkan penjelasan pasal tersebut penulis berpendapat bahwa debitur seharusnya diberikan kesempatan untuk melakukan lelang sendiri terhadap objek jaminan untuk menguntungkan semua pihak tetapi hal tersebut tidak diberikan kepada debitur.

Bahwa berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan pihak debitur dan pihak KPKNL Palopo serta uraian-uraian yang ada penulis berpendapat bahwa proses lelang telah sesuai peraturan yang berlaku yakni Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang. Akan tetapi pelaksanaan lelang tersebut tidak berlandaskan asas keadilan oleh karena debitur tidak diberikan kesempatan untuk melakukan pelelangan sendiri objek jaminan dan penentuan nilai limit ditentukan oleh pihak penjual berdasarkan pasal 17 ayat (1) huruf e PMK No 27/PMK.06/2016 tanpa ada keterlibatan pihak debitur.

Berdasarkan uraian-uraian yang ada penulis berpendapat bahwa sisa hasil lelang yang diterima oleh debitur sebesar Rp. 444.580.000,- bahwa harga lelang sebesar Rp. 621.000.000,- dikurangi bea lelang sebesar Rp. 12.420.000 serta dikurangi pembayaran utang debitur sebesar Rp. 164.000.000,- maka nilai Rp. 444.580.00,- adalah sisa hasil lelang yang diterima oleh debitur. Meskipun hasil rekap utang debitur sebesar Rp.235.323.100,- dengan rincian Rp.164.537.000,- adalah sisa pokok pinjaman, Rp.57.293.200,- adalah bunga pinjaman dan Rp. 13.429.900,- adalah denda hal tersebut berdasarkan somasi ketiga akan tetapi penyelesaian pembayaran utang debitur dapat direalisasikan berdasarkan hasil eksekusi

lelang dari Pengadilan Negeri Makale maka yang dibayarkan hanya utang pokoknya saja.

### **B. Akibat Hukum Hasil Lelang Objek Hak Tanggungan yang tidak diterima oleh Debitur**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang “ Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut UUHT. Segala penjelasan yang berhubungan dengan hak tanggungan diatur pada Undang-Undang tersebut dan Undang-Undang inilah yang merupakan pelaksanaan mengenai lembaga hak jaminan atas tanah dan di amanatkan oleh undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang “peraturan dasar pokok-pokok agraria (uupa)” berdasarkan pasal 51 yang berbunyi :“hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.” serta telah memuat beberapa ketentuan dan menjadi terobosan penting di dalam pengaturan tentang hak tanggungan di indonesia.<sup>95</sup>

Dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditur sering terjadi permasalahan diantaranya adalah saat kredit tersebut mengalami kemacetan yang menyebabkan debitur tidak dapat melunasi utangnya dalam kurun waktu yang telah ditetapkan. Perlindungan hukum terhadap para pihak terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan bagi kredit yang telah macet, sangat jelas dan kuat di atur oleh UUHT. Namun pada prakteknya debitur yang melakukan wanprestasi dalam hal ini tidak dapat lagi melakukan

---

<sup>95</sup> Burhan Sibadariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Depok, Papas Sinar Sinanti, 2019, hal. 1

kewajibannya dalam melakukan pembayaran dikarenakan berbagai hal dapat merugikan pihak kreditur dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, sehingga untuk mengurangi kerugian yang ada atau mengembalikan pinjaman yang telah diberikan kepada debitur pihak kreditur mengambil langkah dengan melakukan lelang terhadap objek jaminan debitur. Di dalam UUHT objek jaminan yang dijaminan oleh debitur kepada kreditur objek tersebut dalam hal ini tanah atau tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yang setelah objek tersebut dibebankan hak tanggungan yang awalnya debitur sebagai pemegang objek tersebut berubah menjadi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Sehingga kreditur memiliki kewenangan untuk melakukan proses lelang terhadap objek jaminan serta kreditur berhak menetapkan nilai limit, namun dalam prakteknya banyak kreditur tidak menetapkan nilai limit secara hati-hati yang dapat menimbulkan kerugian pada debitur. Apabila proses lelang dilakukan dengan menetapkan nilai limit yang rendah sehingga mengakibatkan kerugian terhadap debitur dengan dilaksanakannya proses lelang, terkait harga lelang terlalu rendah/dibawah harga pasar sehingga melanggar hak yang dimiliki oleh pemilik barang tersebut (debitur).

Lelang adalah penjualan di hadapan banyak orang (dengan tawaran yang mengatas) yang dipimpin oleh pejabat lelang. Lelang dikenal sebagai kontrak yang mencakup jual beli menurut hukum perdata dan adat. Organisasi lelang diatur dengan peraturan perundang-undangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Di bawah sistem hukum Indonesia, lelang diklasifikasikan sebagai metode penjualan khusus, dan prosedurnya berbeda dengan jualabeli umum. Oleh

karena itu, pelelangan dikelola sendiri-sendiri dengan peraturan jual beli (lex spesialis) yang bersifat hukum tertentu.<sup>96</sup>

Kekhasan ini antara lain terlihat pada transparansi, landasan persaingan, dan adanya regulasi yang mewajibkan lelang dikelola oleh masyarakat umum, khususnya komisararis independen dan profesional lelang. Lelang sekarang menjadi alternatif yang efisien dan efektif untuk menjual. Namun dalam praktiknya, menjual produk secara lelang tidak selalu berjalan dengan baik karena keterbatasan dalam pelaksanaannya. Keberatan dan keberatan debitur/pihak ketiga terhadap hasil lelang agunan debitur merupakan salah satu kendala yang sering dihadapi dalam pelaksanaan lelang agunan.<sup>97</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis bersama Bapak Rahmat I.W<sup>98</sup> selaku kasi hukum dan informasi KPKNL Palopo menerangkan bahwa proses lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan atau sesuai risalah lelang nomor : 188/74/2020 tanggal 19 November 2020 adalah sah menurut hukum namun debitur tidak mau menerima uang hasil lelang sehingga uang hasil lelang di titipkan kepada Pengadilan Negeri Makale.

Berdasarkan hal tersebut, penulis dapat menganalisis dengan dikeluarkannya risalah lelang hal tersebut menjelaskan bahwa telah terpenuhinya asas kepastian hukum yang menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam hal ini penjual dan pembeli lelang. Akan tetapi asas ini tidak sepenuhnya mengakomodasi para

---

<sup>96</sup> Rudy, I., Makkawaru, Z., & Tira, A. (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemenang Lelang Atas Tanah*: Jurnal Clavia, Vol 1 No.3 hal. 330

<sup>97</sup> Rudy, I., Makkawaru, Z., & Tira, A. (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemenang Lelang Atas Tanah*: Jurnal Clavia, Vol 1 No.3 hal. 331

<sup>98</sup> Wawancara penulis bersama Pihak KPKNL Palopo, pada 21 Februari 2022, Pukul 14.26

pihak dimana pihak pemilik barang dalam hal ini debitur merasa dirugikan serta dengan diterbitkannya risalah lelang telah memenuhi asas akuntabilitas yang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. bahwa adanya perlindungan hukum bagi debitur di bidang perkreditan menjadi *urgent*, karena secara faktual kedudukan antara para pihak seringkali tidak seimbang. Perjanjian kredit yang seharusnya dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, karena alasan efisiensi diubah menjadi perjanjian yang sudah dibuat oleh pihak yang mempunyai posisi tawar (*bargaining position*) dalam hal ini adalah pihak kreditur. Debitur tidak mempunyai pilihan lain, kecuali menerima atau menolak perjanjian yang disodorkan oleh pihak kreditur. Di sisi lain pengadilan yang merupakan pihak ketiga dalam mengatasi perselisihan antara kreditur dengan debitur dapat menilai apakah upaya yang dilakukan oleh kedua belah pihak telah sesuai dengan yang disepakati dan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan. Dalam hal pembayaran sejumlah uang, sedang hasil penjualan melebihi kewajiban yang harus dibayar, maka kelebihan harus dikembalikan kepada pemilik awal objek lelang dalam hal ini debitur atau sesuai ketentuan pasal 34 ayat (1) UUJF akan tetapi uang kelebihan tersebut tidak diterima oleh debitur maka uang tersebut akan dititipkan di Pengadilan Negeri dimana kreditur dan debitur berada.

Adapun keadaan tidak hadir karena tidak menerima uang hasil lelang tersebut maka uang tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Makale atau sesuai ketentuan Pasal 463 KUHperdata dan merupakan uang titipan pihak ketiga (konsinyasi) hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1404 KUHPperdata menyatakan bahwa jika

kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian, yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang. Sedangkan apa yang ditipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur.

Berdasarkan penjelasan pasal 463 dan pasal 1404 KUHPerdara bahwa apabila debitur tidak menerima hasil lelang tersebut selama kurun waktu 30 tahun maka uang tersebut akan dikuasai oleh Negara atau masuk ke kas Negara sesuai ketentuan Pasal 1129 KUHPerdara yang menerangkan bahwa bila setelah lampaunya waktu 30 tahun terhitung dari terbukanya warisan itu, tidak ada ahli waris yang muncul maka perhitungan penutupnya harus dilakukan kepada Negara yang berwenang untuk menguasai barang-barang harta peninggalan itu untuk sementara.

Berdasarkan hal tersebut penulis menyimpulkan bahwa jika salah satu pihak menolak uang pembayaran maka salah satu pihak dapat menitipkan uang tersebut kepada Pengadilan Negeri berdasarkan domisili pihak yang menolak uang pembayaran serta apabila hasil lelang tersebut tidak diterima selama 30 tahun maka uang tersebut akan dikuasai oleh Negara.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan :

1. Pelaksanaan proses lelang objek hak tanggungan oleh KPKNL Palopo telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akan tetapi pelaksanaan lelang tersebut tidak berlandaskan asas keadilan oleh karena debitur tidak diberikan kesempatan untuk melakukan lelang sendiri terhadap objek jaminan untuk menguntungkan semua pihak serta penentuan nilai limit ditentukan oleh pihak penjual berdasarkan pasal 17 ayat (1) huruf e PMK No 27/PMK.06/2016 tanpa ada keterlibatan pihak debitur.
2. Akibat hukum sisa hasil lelang hak tanggungan yang tidak diterima oleh debitur, seharusnya dikembalikan kepada pemilik objek lelang berdasarkan ketentuan pasal 34 ayat (1) UUJF, namun uang hasil lelang tidak diterima oleh debitur mengingat nilainya tidak sesuai dengan perhitungan debitur maka sisa hasil lelang tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Makale. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1404 KUHPerdara yang menjelaskan penitipan uang di Pengadilan Negeri serta apabila hasil lelang tersebut tidak diterima selama 30 tahun maka uang tersebut akan dikuasai oleh Negara sesuai ketentuan Pasal 1129 KUHPerdara.

## B. Saran

1. Dalam melakukan perjanjian pinjam meminjam pihak debitur sebaiknya tidak melakukan wanprestasi sehingga tidak dilakukan proses lelang terhadap objek jaminan yang dapat mengakibatkan kerugian terhadap debitur sendiri.
2. Kreditur sebaiknya mengajukan langkah-langkah damai terlebih dahulu kepada debitur dalam hal ini melakukan mediasi terkait nilai harga jual objek jaminan hak tanggungan agar kesemua pihak mendapatkan *win-win solution* sehingga terhadap proses lelang yang telah dilaksanakan debitur tidak merasa dirugikan. Sedangkan debitur harus menerima segala konsekuensi yang terjadi setelah proses lelang, meskipun dalam hal tersebut debitur merasa tidak diuntungkan serta mengambil uang sisa hasil lelang yang merupakan hak debitur tanpa perlu dititipkan di Pengadilan Negeri.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku – Buku

- Agus Yudha Hernoko, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersial*, Kencana, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2016, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Burhan Sibadariba, 2019 *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Depok, Paps Sinar Sinanti.
- I Ketut Okta Setiawan, 2015, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- M Teguh Pangestu, 2019 *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, CV. Social Politic Genius (SIGn), Makassar.
- Marilang, 2017, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Indonesia Prime, Makassar.
- Marlinda Eka Yuniza, 2021, *Buku ajar Peraturan Lelang*, PT. Nas Media Indonesia, Makassar.
- Mukhidin, 2021, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, NEM, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2016 *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sidarta, Abdul Rasyid dkk, 2018, *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Sudiarto, 2021 *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Supriadi, 2016, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tim Yustisia, 2017, *Pedoman Menyusun Surat Perjanjian / Kontrak*, Huta Publisher, Depok.

### **Jurnal**

Bachtiar, M. F. *Akibat Hukum Terhadap Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Karena Perbedaan Nilai Appraisal Dan Hak Tanggungan* (Doctoral Dissertation, FAKULTAS HUKUM).

Dianawati, C. B., & Purnawan, A. (2017). Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri. *Jurnal Akta*, 4(2), 125-132.

Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), 95-107.

Pangemanan, F. W. S. (2019). Implementasi Pasal 1238 Kuh Perdata Terhadap Penentuan Debitor Yang Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit. *Lex Et Societatis*, 7(4).

Rudy, I., Makkawaru, Z., & Tira, A. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pemenang Lelang Atas Tanah: *CLAVIA: Journal Of Law*, 19(3), 329-338.

Simanjuntak, T. G. (2021). Analisis Prosedur Pemberian Kredit Tanpa Agunan BNI Fleksi Pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Utama USU.

Terok, G. (2013). Fungsi Jaminan dalam Pemberian Kredit. *Lex Privatum*.

### **Peraturan Perundang – Undangan**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

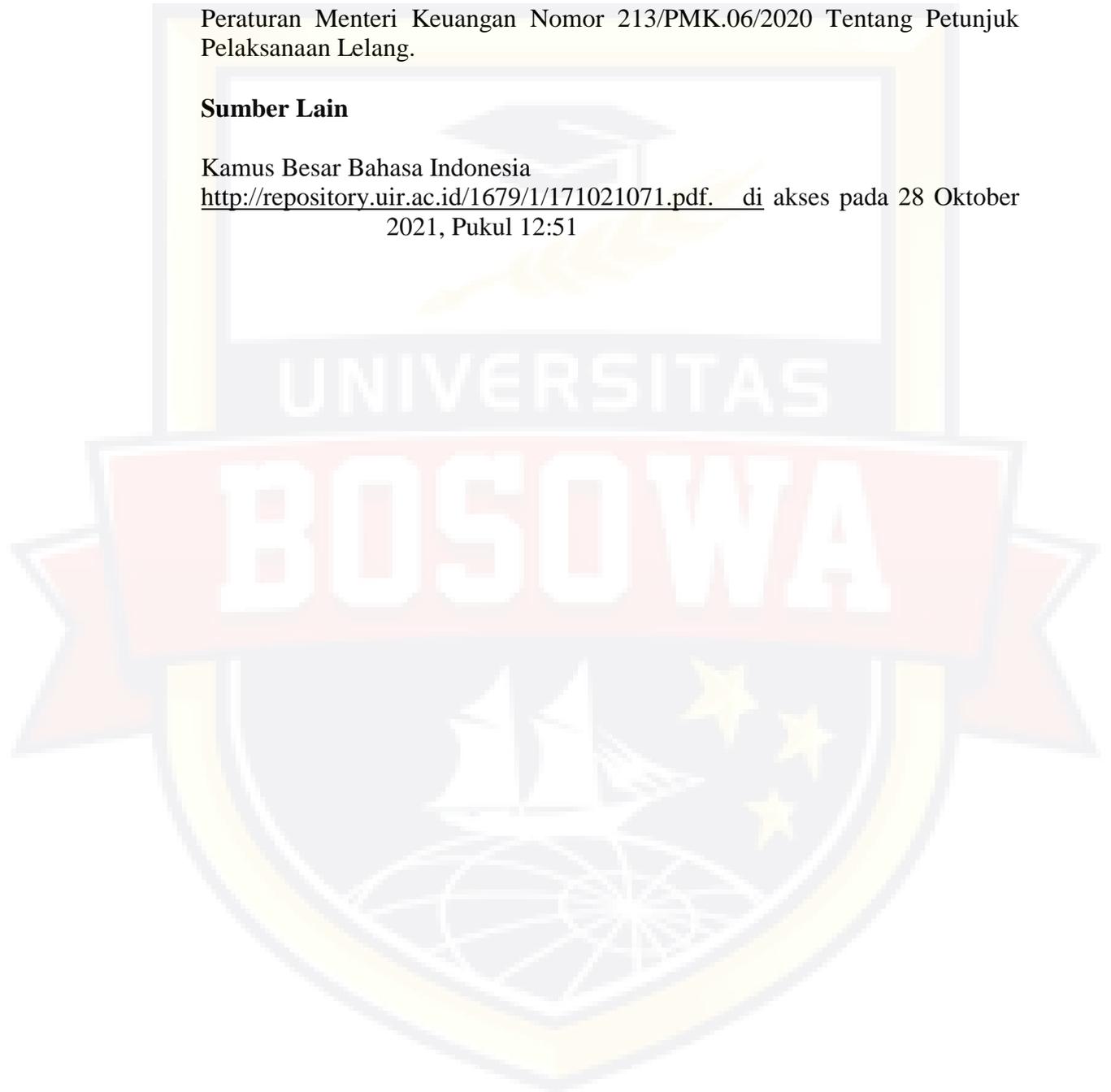
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

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

**Sumber Lain**

Kamus Besar Bahasa Indonesia

<http://repository.uir.ac.id/1679/1/171021071.pdf>, di akses pada 28 Oktober 2021, Pukul 12:51





**L**

**A**

**M**

**P**

**I**

**R**

**A**

**N**

## Lampiran. 1 Surat Perjanjian Pinjaman

### SURAT PERJANJIAN PINJAMAN

No. 4169/152/KSP-M/PK/12/2013

Yang bertanda tangan dibawah ini masing-masing :

**Pihak I (Pertama)**

Dalam hal ini bertindak mewakili KSP Marendeng, sebagai pemberi Pinjaman

a. Nama : Yohanis L. Makha  
 Jabatan : Kabag Per Kreditan  
 b. Nama : .....  
 Jabatan : Staff Per Kreditan  
 Alamat : Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Marendeng

**Pihak II (kedua)**

Dalam hal ini bertindak selaku Peminjam

Nama : MURDIANA  
 No Buku Anggota : A.1003045  
 Alamat : Jln. Pondokkayu No. 28  
 Kel/Lembang : Ribandang, Bat  
 Kec : .....  
 Tanggal lahir : 28 Feb 1964 Umur : 48

Pada tanggal 19/ Des 2013 Pihak I dan Pihak II bersepakat untuk membuat Perjanjian Pinjaman dengan ketentuan sebagai berikut :

- Sesuai keputusan Panitia Kredit, maka Pihak I setuju memberikan pinjaman kepada Pihak II sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta Rupiah.....) dan oleh Pihak II pinjaman itu akan digunakan untuk penambahan modal.
  - Pihak II akan mengembalikan pinjaman dalam jangka waktu 120 bulan angsuran.  
 Angsuran :Rp. 2.084.000  
 Bunga I :Rp. 2.250.000 4.334.000
  - Bunga pinjaman dihitung secara :  1,75% menurun)  0,9% tetap ))\*
  - Apabila Pihak II lalai dalam pengembalian pinjaman sesuai dengan tanggal perjanjian maka dikenakan denda 0,5% dari pokok pinjaman
  - Pihak II setuju membayar Daperma pinjaman sebesar 1,75% dari pinjaman serta biaya materai yang dibubuhkan dalam surat perjanjian ini dan surat-surat lainnya yang berkenaan dengan jaminan pinjaman.
  - Pihak II memberikan jaminan atas pinjaman berupa :  
 a. Sertifikat Tanah  
 b. ....
  - Pihak I berhak menyita dan melelang barang jaminan yang dimasukkan pada point 6 di atas apa bila Pihak II menunggak lebih dari 3 (tiga) bulan berturut-turut.
  - Pihak II tidak boleh memindah tangankan/menjual dan atau merubah bentuk barang jaminan tanpa sepengetahuan dari Pihak I
  - Jika dikemudian hari Pihak I melakukan sita jaminan, dan ternyata barang yang dijadikan jaminan bermasalah (rusak, hilang, atau kehilangan nilai jual) maka Pihak II tetap bertanggung jawab untuk melunasi pinjamannya atau mengganti dengan barang jaminan yang senilai dengan besarnya tunggakan.
- pabila Saya (Pihak II) tidak mematuhi ketentuan-ketentuan dalam surat perjanjian ini, maka Saya bersedia dituntut sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku
- Demikian Surat perjanjian ini dibuat tanpa ada tekanan dan paksaan, untuk disahkan dengan tandatangan oleh kedua belah pihak.

Pihak I (KSP Marendeng)

Pihak II (Peminjam/Staff/Saksi lain...)\*\*

[Signature]  
 Nama jelas, tanda tangan, dan cap jempol kiri

[Signature]  
 Nama jelas, tanda tangan, dan cap jempol kiri

#### Para Penjamin

..... No BA.....

2..... No BA.....

Di Setujui oleh,  
 Pengurus inti

Manager

[Signature]  
**Drs Alex sulle**  
 Ketua pengurus

[Signature]  
**Christina Ambun**

[Signature]  
**Petrus Banne Pabubung**

.....  
 coret yang tidak perlu

1. ....  
 2. ....

Lampiran. 2 Sertifikat Hak Milik

DAFTAR ISIAN 206

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA**



**SERTIPIKAT**

HAK : **MILIK** No. **1334**

PROPINSI	:	<b>SULAWESI SELATAN</b>
KABUPATEN/ KOTA	:	<b>TORAJA UTARA</b>
KECAMATAN	:	<b>RANDEPAO</b>
DESA/ KELURAHAN	:	<b>PAKTEPAE</b>

DAFTAR ISIAN 307  
No. **400/1/2011**  
DAFTAR ISIAN 208  
No. **574/2011**

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/ KOTA  
**TANA TORAJA**

20.09.07.25.1.01394

## Lampiran. 3 Akta Pemberian Hak Tanggungan

**S A L I N A N**  
**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**  
**(PPAT)**

**PIPIANTI, S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA : KABUPATEN TANA TORAJA

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor :

9 - XVII - 2008 Tanggal 01 September 2008

Jl. Poros Rantepao - Makale Kabupaten Toraja Utara,

Telp. / Fax : (0423) 2810731

**AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN**

No : 55/2014

*Lembar Pertama/Kedua*

Pada hari ini, Selasa, tanggal 18 (delapanbelas) bulan -----  
 Maret tahun 2014 (duaribu empatbelas), -----  
 hadir dihadapan Saya PIPPIANTI, Sarjana Hukum, Magister ----  
 Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan --  
 Pertanahan Nasional tanggal 01 September 2008 nomor -----  
 9-XVII-PPAT-2008 diangkat/ ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat ---  
 Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud -----  
 dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 -----  
 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten -----  
 Tana Toraja dan berkantor di Jalan Pongtiku Nomor 184 -----  
 Eran Batu, Rantepao dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang -----  
 Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----  
 I.1. Tuan ALEXS SULLE, Ketua Pengurus Koperasi Simpan -----  
 Pinjam Marendeng (KSPM), bertempat tinggal di Kadundung, --  
 Kelurahan Nonongan, Kecamatan Sopai, Kabupaten Tana -----  
 Toraja (sekarang Toraja Utara), Propinsi Sulawesi Selatan, -----  
 Warga Negara Indonesia. Pemegang Kartu Tanda Penduduk ---  
 Nomor : 7318182801650001, tertanggal 28-01-2009 (duapuluh

*Akta Pemberian Hak Tanggungan*

1

*Halaman 1 dari 11*

Pippianti, S.H., M.Kn.  
 Daerah Kerja : Kabupaten Tana Toraja



## Lampiran 5 Surat Somasi Pertama



KOPERASI SIMPAN PINJAM MARENDENG  
(BADAN HUKUM NO : 44 / BH / IV / K.WK 20 / VI / 1995 )

Jln.Sultan Hasanuddin No.06 Alang-Alang , Kel.Nonongan , Kec.Sopai  
Kab.TanaToraja 91853. Telp (0423) 23864 – 2826776 E-mail: [ksp.marendeng@gmail.com](mailto:ksp.marendeng@gmail.com)



Nomor : 02 –Huk/ORG /KSPM/III/2019  
Lamp. : 1 ( satu ) Lembar.  
Prihal : Teguran ( Somasi ) Pertama.

Kepada Yth.  
Sdr. Hj.NURDIANA.  
Jln.Poros Rantepao – Makaie , Karassik Samping Kantor Pajak . Kabupaten Toraja  
Utara  
Di  
Rantepao.

Dengan hormat,

Berdasarkan data Pinjaman Saudara pada KSP Marendeng, telah menunggak sejak bulan Desember 2014 sampai dengan Desember 2018 dengan Perincian sebagai berikut ;

- |   |                  |
|---|------------------|
| a. Sisa Pokok Pinjaman .....                  | Rp.164.537.000,- |
| b. Tunggakan Bunga sampai Februari 2019.....  | Rp. 52.691.200,- |
| c. Tunggakan Denda sampai Februari 2019 ..... | Rp. 11.849.300,- |

Total ..... Rp.228.537.400,-  
( Dua ratus dua puluh delapan juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu empat ratus rupiah )

Sehubungan dengan hal tersebut, maka disampaikan kepada saudara agar segera menyelesaikan kewajiban saudara pada KSP Marendeng Jln. Sultan Hasanuddin No. 06 Alang-Alang, Kelurahan Nonongan, Kecamatan Sopai, Kabupaten Toraja Utara selambat - lambatnya 7 ( tujuh ) hari sejak dikeluarkannya surat teguran ( somasi ) pertama ini . Apabila teguran ( somasi ) pertama ini tidak diindahkan, maka akan disusul dengan teguran ( somasi ) kedua sampai ketiga. Setelah Teguran ( somasi ) ketiga dan saudara tidak indahkan, maka terpaksa kami akan mengambil tindakan hukum sesuai ketentuan yang diatur dalam surat Perjanjian Pinjaman.

Demikian surat teguran ( somasi ) pertama ini kami sampaikan dan atas perhatian dan kerja sama yang baik, kami mengucapkan terima kasih.

Alang-Alang , 14 Maret 2019  
Hormat Kami,  
Kuasa Hukum KSP. Marendeng.

GHEMARIA PARINDING,SH.,MH.

Tembusan Yth ;  
1. Pengurus KSP MARENDENG di Alang-Alang  
2. File.

## Lampiran 6 Surat Somasi Kedua

	<b>KOPERASI SIMPAN PINJAM MARENDENG</b> (BADAN HUKUM NO : 44 / BH / IV / K.WK 20 / VI / 1995 ) Jln.Sultan Hasanuddin No.06 Alang-Alang , Kel.Nonongan , Kec.Sopai Kab.TanaToraja 91853. Telp (0423) 23864 – 2826776 E-mail: <a href="mailto:ksp.marendeng@gmail.com">ksp.marendeng@gmail.com</a>									
<p>Nomor : 25 –Huk/ORG /KSPM/IV/2019          Lamp. : 1 ( satu ) Lembar.          Prihal : Teguran ( Somasi ) Kedua.</p>										
<p>Kepada Yth.          Sdr. Hj.NURDIANA.          Jln.Poros Rantepao – Makale , Karassik Samping Kantor Pajak . Kabupaten Toraja          Utara          Di          Rantepao.</p>										
<p>Dengan hormat,</p>										
<p>Berdasarkan data Pinjaman Saudara pada KSP Marendeng, telah menunggak sejak bulan Desember 2014 sampai dengan Desember 2018 dengan Perincian sebagai berikut :</p>										
<table border="0"> <tr> <td>d. Sisa Pokok Pinjaman .....</td> <td>Rp.164.537.000,-</td> </tr> <tr> <td>e. Tunggakan Bunga sampai 14 April 2019 .....</td> <td>Rp. 54.992.200,-</td> </tr> <tr> <td>f. Tunggakan Denda sampai 14 April 2019 .....</td> <td>Rp. 12.671.100,-</td> </tr> <tr> <td><b>Total .....</b></td> <td><b>Rp.232.020.300,-</b></td> </tr> </table> <p>( Dua ratus tiga puluh dua juta dua puluh ribu tiga ratus rupiah )</p>			d. Sisa Pokok Pinjaman .....	Rp.164.537.000,-	e. Tunggakan Bunga sampai 14 April 2019 .....	Rp. 54.992.200,-	f. Tunggakan Denda sampai 14 April 2019 .....	Rp. 12.671.100,-	<b>Total .....</b>	<b>Rp.232.020.300,-</b>
d. Sisa Pokok Pinjaman .....	Rp.164.537.000,-									
e. Tunggakan Bunga sampai 14 April 2019 .....	Rp. 54.992.200,-									
f. Tunggakan Denda sampai 14 April 2019 .....	Rp. 12.671.100,-									
<b>Total .....</b>	<b>Rp.232.020.300,-</b>									
<p>Sehubungan dengan hal tersebut, maka disampaikan kepada saudara agar segera menyelesaikan kewajiban saudara pada KSP Marendeng Jln. Sultan Hasanuddin No. 06 Alang-Alang, Kelurahan Nonongan, Kecamatan Sopai, Kabupaten Toraja Utara selambat - lambatnya 7 ( tujuh ) hari sejak dikeluarkannya surat teguran ( somasi ) pertama ini . Apabila teguran ( somasi ) pertama ini tidak di indahkan, maka akan disusul dengan teguran ( somasi ) kedua sampai ketiga. Setelah Teguran ( somasi ) ketiga dar. saudara tidak indahkan, maka terpaksa kami akan mengambil tindakan hukum sesuai ketentuan yang diatur dalam surat Perjanjian Pinjaman. Demikian surat teguran ( somasi ) kedua, ini kami sampaikan dan atas perhatian dan kerja sama yang baik, kami mengucapkan terima kasih.</p>										
<p style="text-align: right;">Alang-Alang , 14 April 2019          Hormat Kami,          Kuasa Hukum KSP. Marendeng.</p> <p style="text-align: center;">  <b>GHEMARIA PARINDING,SH.,MH.</b></p>										
<p>Tembusan Yth ;          1. Pengurus KSP MARENDENG di Alang-Alang          2. File.</p>										

## Lampiran 7 Surat Somasi Ketiga



KOPERASI SIMPAN PINJAM MARENDENG  
(BADAN HUKUM NO : 44 / BH / IV / K.WK 20 / VI / 1995 )

Jln.Sultan Hasanuddin No.06 Alang-Alang , Kel.Nonongan , Kec.Sopai

Kab.TanaToraja 91853. Telp (0423) 23864 – 2826776 E-mail: [ksp.marendeng@gmail.com](mailto:ksp.marendeng@gmail.com)



Nomor : 52 –Huk/GRG /KSPM/ V/2019  
Lamp. : 1 ( satu ) Lembar.  
Prihal : Teguran ( Somasi ) Ketiga .

Kepada Yth.  
Sdr. Hj.NURDIANA.  
Jln.Poros Rantepao – Makale , Karassik Samping Kantor Pajak . Kabupaten Toraja  
Utara  
Di  
Rantepao.

Dengan hormat,

Berdasarkan data Pinjaman Saudara pada KSP Marendeng, telah menunggak sejak bulan Desember 2014 sampai dengan Desember 2018 dengan Perincian sebagai berikut ;

- |   |                  |
|---|------------------|
| a. Sisa Pokok Pinjaman .....                | Rp.164.537.000,- |
| b. Tunggakan Bunga sampai 31 Mei 2019.....  | Rp. 57.293.200,- |
| c. Tunggakan Denda sampai 31 Mei 2019 ..... | Rp. 13.492.900,- |

Total ..... Rp.235.323.100,-  
( Dua ratus tiga puluh lima juta tiga ratus dua puluh tiga ribu seratus rupiah )

Sehubungan dengan hal tersebut, maka disampaikan kepada saudara agar segera menyelesaikan kewajiban saudara pada KSP Marendeng Jln. Sultan Hasanuddin No. 06 Alang-Alang, Kelurahan Nonongan, Kecamatan Sopai, Kabupaten Toraja Utara selambat - lambatnya 7 ( tujuh ) hari sejak dikeluarkannya surat teguran ( somasi ) pertama ini . Apabila teguran ( somasi ) pertama ini tidak di indahkan, maka akan disusul dengan teguran ( somasi ) kedua sampai ketiga. Setelah Teguran ( somasi ) ketiga dan saudara tidak indahkan, maka terpaksa kami akan mengambil tindakan hukum sesuai ketentuan yang diatur dalam surat Perjanjian Pinjaman.

Demikian surat teguran ( somasi ) ketiga ini kami sampaikan dan atas perhatian dan kerja sama yang baik, kami mengucapkan terima kasih.

Alang-Alang , 14 Mei 2019  
Hormat Kami,  
Kuasa Hukum KSP. Marendeng.

GHEMARIA PARINDING, SH., MH.

Tembusan Yth ;  
1.Pengurus KSP MARENDENG di Alang-Alang  
2.File.

## Lampiran 8 Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan

 <p style="text-align: center;"><b>KOPERASI SIMPAN PINJAM MARENDENG</b>          (BADAN HUKUM NO : 44 / BH / IV / K.WK 20 / VI / 1995 )          Jln.Sultan Hasanuddin No.06 Alang-Alang , Kel.Nonongan , Kec.Sopai          Kab.TanaToraja 91853. Telp (0423) 23864 – 2826776 E-mail: <a href="mailto:ksp.marendeng@gmail.com">ksp.marendeng@gmail.com</a></p> 	
Makale, 12 Juni 2019	
<b>Lamp</b>	: 1 ( Satu ) budel berkas kelengkapan.
<b>Prihal</b>	: <u>Permohonan Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan.</u>
<p>Kepada Yth :          Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I B Makale          Di-          Makale.</p> <p>Dengan hormat ,          Yang bertanda tangan dibawah ini ;</p> <p style="text-align: center;">----- GHEMARIA PARINDING,SH.,MH.-----</p> <p>Penasehat Hukum Koperasi Simpan Pinjam Marendeng ,bedasarkan Surat Keputusan Pengurus Koperasi Simpan Pinjam Marendeng tanggal, 01 Juli 2018 Nomor : 115 / SK-PH / ORG / KSP.MR / P / VII / 2018. yang berkedudukan di Alang-Alang , Jln. Sultan Hasanuddin No. 06 Alang-Alang , Kelurahan Nonongan Kecamatan Sopai ,Kabupaten Toraja Utara dan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 13 Mei 2019 , yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makale dibawah Reg. Nomor : 85 / SK/ I/A/2019 , yang selanjutnya di sebut : Pemohon Eksekusi .-----</p> <p>Dengan ini mengajukan permohobnan Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan (Grose Akta ) terhadap ;-----</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nama : Hj.NURDIANA              Pekerjaan : Wiraswasta.              Alamat : Karassik , Lembang Rinding Batu, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara. ( Samping Kantor Pajak )              Selanjutnya disebut : Termohon Eksekusi I.</li> <li>2. Nama : H.DEDY RAHMAN              Pekerjaan : Wiraswasta.              Alamat : Karassik , Lembang Rinding Batu, Kecamatan Kesu', Kabupaten Toraja Utara. ( Samping Kantor Pajak )              Selanjutnya disebut : Termohon Eksekusi II</li> </ol>	

## Lampiran 9 Pengumuman Lelang oleh Pengadilan Negeri Makale



**PENGADILAN NEGERI MAKALE KELAS IB**  
 JLN. PONGTIKU NO. 48 MAKALE  
 TANA TORAJA - SULAWESI SELATAN 91811  
 Tlp. (0423) 22042, 22145 / Fax. (0423) 22042  
 Website : [www.pn-makale.go.id](http://www.pn-makale.go.id) , Email : [pn.makale099617@gmail.com](mailto:pn.makale099617@gmail.com)

**PENGUMUMAN LELANG PERTAMA**  
**LELANG EKSEKUSI PENGADILAN**

Pengadilan Negeri Kelas I B Makale, dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Palopo , akan melaksanakan Penjualan Lelang Eksekusi Pengadilan dimuka umum melalui internet ( E.Auction DJKN ) dengan penawaran tertutup ( closed bidding ) pada :

Hari / Tanggal,	: Kamis, 19 November 2020.
Pukul	: 11.00 WITA atau 10.00 WIB ( waktu server ).
Penetapan Pemenang	: Setelah Batas Akhir Penawaran
Alamat Domain	: <a href="http://www.lelang.go.id">www.lelang.go.id</a>
Tempat Lelang	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palopo . Jln. Andi Kambo No.55 Kota Palopo.

1. Atas Nama : FREDRIK HENDRIK DASMASELA.  
 Sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM. 05/ Lamunan 2004, Surat ukur tgl.6-02-2004 Nomor ; 05 / Lamunan 2004 , Luas 172 M2 atas nama Fredrik Hendrik Dasmasele , yang terletak di Jln.M.R.Andilolo Lamunan , Kelurahan Lamunan , Kecamatan Makale , Kabupaten Tana Toraja, dengan harga Limit tanah dan bangunan Rp.372.000.000,- ( Tiga ratus tujuh puluh dua juta rupiah ).-----
2. Atas Nama : Hj.NURDIANA  
 Sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya sesuai SHM. 1394 / Rantepao 2011, Surat ukur tgl.13 Mei 2011 Nomor : 161 / Rantepao 2011 , Luas 323 M2 atas nama Hj. Nurdiana , yang terletak di Jln.Jend.Ahmad Yani Lr. Samping Kodim Rantepao , Kelurahan Rantepao , Kecamatan Rantepao , Kabupaten Toraja, Utara dengan harga Limit tanah dan bangunan Rp.620.000.000,- ( Enam ratus dua puluh juta rupiah ).-----

Syarat-Syarat Lelang :

1. Calon peserta lelang dapat melihat langsung objek lelang sejak pengumuman ini terbit sampai dengan 1 ( satu ) hari sebelum pelaksanaan lelang . Objek lelang diatas dijual dengan kondisi apa adanya ( as/is) dan peserta lelang telah mengetahui/memahami kondisi objek lelang. -----
2. Lelang dilaksanakan tanpa kehadiran peserta , melalui internet dengan penawaran tertutup pada alamat Domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) , tata cara mengikuti lelang dapat dilihat pada menu " Tata cara dan Prosedur " dan " Panduan Penggunaan " pada Domain tersebut.
3. Calon peserta lelang mendaftarkan diri dan mengaktifkan akun pada alamat Domai diatas dengan merekam dan mengunggah softcopy KTP serta memasukkan data NPWP dan Nomor Rekening atas nama sendiri.
4. Peserta lelang wajib menyetor uang jaminan lelang sebesar 25 % ( dua puluh lima persen ) dari penawaran lelang secara sekaligus / bukan dicicil ke nomor

## Lampiran 10 Hasil Pelaksanaan Lelang



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**  
**DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA**  
**KANTOR WILAYAH DJKN SULAWESI SELATAN, TENGGARA, DAN BARAT**  
**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PALOPO**  
 JL. ANDI KAMBO NO. 55 PALOPO - B1921 TELEPON (0471) 327501 SITUS [www.djkn.kemtankeu.go.id](http://www.djkn.kemtankeu.go.id)

### Hasil Pelaksanaan Lelang

**Informasi Lot Lelang**

Kode Lot Lelang	: UEIWDQ
Nama Lot Lelang	: 1. (PN Makale) sebidang tanah dan bangunan (SHM No.1394) Luas tanah 323 m2, di Desa/Kel. Rantepao, Kec. Rantepao, Kab. Toraja Utara
Status	: LAKU

**Detail Pemenang**

Nama	: ORNIATY TANDI BUNNA'
Keikutsertaan	: Untuk Diri Sendiri
NIK	: 7326015010850006
Pekerjaan	: Pegawai Negeri Sipil
Alamat	: JL. PRAMUKA LR 6 KEL. RANTEPAO, KEC. RANTEPAO, KAB. TORAJA UTARA, KABUPATEN TORAJA UTARA, SULAWESI SELATAN
No. Handphone	: 081355985045
NPWP	: 796138154803000

**Rincian Pelunasan**

Nilai Penawaran	: Rp. 621.000.000
Uang Jaminan Lelang	: (Rp. 124.000.000)
Sisa Pokok	: Rp. 497.000.000
Bea Lelang Pembeli	: Rp. 12.420.000
Total yang Harus Dilunasi	: <b>Rp. 509.420.000</b>
Batas Akhir Pelunasan	: 2020-11-26

**Lampiran 11 Dokumentasi Wawancara bersama Kuasa Hukum Debitur**

**Lampiran 12 Dokumentasi Wawancara bersama Pihak KPKNL Palopo**

