

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1.1. Kerangka Teoritis

2.1.1 Pengertian Hak Tanggungan

Hukum tanah yang berlaku bagi bangsa Indonesia Sejak sebelum kemerdekaan hingga lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, yang dikenal dengan UUPA, bahkan sampai sekarang masih berlaku hukum tanah adat. Didalam hukum tanah adat tidak mengenal yang namanya Lembaga Jaminan hak atas tanah yang sekarang dikenal dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang ada di atasnya. Didalam hukum tanah adat hanya mengenal transaksi-transaksi yang berobjek hak atas tanah baik yang bersifat sementara maupun yang bersifat tetap, seperti jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, gadai-menggadai, hak menumpang, dan bagi hasil tanah pertanian.

Hak jaminan atas tanah hanya dikenal di dalam hukum tanah barat atau eropa, yaitu dalam *burgerlijkwetboek (Bw)*, yang diatur didalam buku II tentang hak jaminan atas tanah melalui hipotek. Jaminan adalah suatu perikatan antar akreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartaya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang sidebitur. Jaminan adalah milik pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut.¹¹

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut maka pemerintah membuat undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah dan Istilah hak tanggungan dalam kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan

¹¹Prof . Dr. H.M.Arba, S.H., M.Hum. *Hukum Hak Tanggungan* .(Jakarta: SinarGrafik).
Hlm 1-2

itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Penggunaan istilah hak tanggungan bagi Lembaga jaminan atas tanah hingga saat ini masih dipersoalkan oleh beberapa ahli¹².

Hak tanggungan bisa dijamin atas barang tidak bergerak dan atau kapal berukuran tertentu serta barang-barang yang ditentukan oleh pemerintah yang diberikan debitur kepada kreditur untuk jaminan utangnya, penjamin dibuktikan dengan akta pembebanan hak tanggungan (APHT).

Hak tanggungan juga berkaitan erat dengan akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) khususnya bagi kamu yang ingin mencicil KPR, APHT memiliki fungsi utama yaitu untuk mengatur persyaratan dan ketentuan yang berhubungan dengan pemberian hak tanggungan dari debitur ke kreditur pemberian hak tanggungan ini juga berguna sebagai jaminan pelunasan utang pihak debitur kepada kreditur.

Menurut Sutarno bahwa hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan, yaitu hak tanggungan/Hypothek. Sebagai mana disebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, keberadaan hak tanggungan memberikan suatu rasa aman kepada kreditur, karena kreditur berada pada posisi yang diutamakan dari pada kreditur lainnya, dalam arti apabila debitur-debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui suatu pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, kedudukan yang diutamakan ini dikecualikan apabila dalam hal-hal adanya piutang negara yang harus diutamakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.¹³

¹²Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1996), hlm, 75.

¹³Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *HakTanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 13.

Hak tanggungan diatur dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan UUHT. keberadaannya menggantikan hipoteek sebagai jaminan kebendaan yang diatur dalam pasal 1 butir 1 yang menyebutkan “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah, hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai mana di maksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agrarian, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dan dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang. Dengan hak mendahului, dengan obyek jaminan berupa hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 51 yang menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna usaha bangunan. keberadaan UUHT ini merupakan pelaksanaan pasal 51 UUPA yang menggantikan berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai *hypoteek* yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan ,hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian. Hal ini diatur dalam pasal 10-12 UUHT. Dimana pemberian Hukum Tanggungan di lakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT). Pemberian hak tanggungan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian .pasal 1320 KUH perdata menyebutkan syarat sahnya perjanjian meliputi. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ,kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Sebagai bukti keberadaan hak tanggungan ,bagi penerima hak tanggungan dikeluarkan sertifikat hak tanggungan perjanjian pemberian hak tanggungan adalah perjanjian tambahan (assesoir) dari perjanjian pokok hutang piutang

2.1.2 Tujuan Hak Tanggungan

Di dalam bagian menimbang pada huruf a undang-undang hak tanggungan dikatakan bahwa masyarakat kita membutuhkan suatu Lembaga jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum. Selanjutnya pada bagian c dikatakan, bahwa Lembaga jaminan hipotek dan *credietverband* sekarang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan. Disamping itu, undang-undang Hak tanggungan juga menampung hak atas tanah lain yang selama ini bukan merupakan objek hak jaminan hipotek maupun *credietverband*, yaitu hak pakai atas tanah tertentu yang wajib di daftar dan dapat dialihkan. Dengan tujuan seperti itu, maka Undang-Undang Hak tanggungan menyingkirkan ketentuan-ketentuan tentang hipotek dan mengaturnya sendiri.

2.1.3 Fungsi Hak Tanggungan

Hak tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya sebagai suatu Lembaga hukum jaminan yang dibentuk berdasarkan amanat dari UUD dan UUPA dibentuk untuk memenuhi kebutuhan jasmani kredit Lembaga keuangan berupa perbankan, koperasi, dan lainnya. Dengan demikian maka eksistensi hak tanggungan bagi kelangsungan transaksi keuangan pada Lembaga-¹⁴ lembaga keuangan dalam hubungannya dengan para pelaku usaha mempunyai peran dan fungsi yang sangat penting.

Fungsi hak tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang-utang yang dijamin dengan hak tanggungan harus memenuhi syarat pasal 3 Undang-Undang Hak tanggungan, yang meliputi sebagai berikut.

- a. 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-

¹⁴ *ibid*

piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap didalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang di tentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian hak tanggungan oleh pihak pengelola.

- b. 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.

Sering kali terjadi debitur berutang kepada lebih dari satu kreditur, masing-masing di dasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditur adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditur tersebut dijamin dengan satu hak tanggungan kepada semua kreditur dengan satu akta pemberian Hak tanggungan. Hak tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditur satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitur dan pemberi hak tanggungan kalau bukan debitur yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan

menghadap PPAT dalam pemberian hak tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerimadan menyimpan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan yang dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum di lunasi.

Ketentuan tersebut di berikan penjelasan lebih lanjut oleh pembentuk UUHT di dalam penjelasan pasal 2 sebagai berikut.

- a. 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 di lunasinya Sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya.
- b. 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.

Selanjutnya dalam ketentuan UUHT pasal 3 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.

2.1.4 Sifat-Sifat dari hak tanggungan:

1. Hak tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preferent*), atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

3. Hak Tanggungan mempunyai sifat *doit de suite* (selalu mengikuti bendanya, ditangan siapapun benda tersebut berada).
4. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada.
5. Hak Tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah saja.
6. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial
7. Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas.
8. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah. Sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA/UU NO.5 Tahun1996, yang meliputi : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha.

2.1.5 Subjek Hak Tanggungan

Untuk mengetahui siapa subjek hak tanggungan, maka terlebih dahulu kita harus mengetahui apa itu subjek hukum. Subjek hukum dalam Bahasa Inggris dikenal dengan istilah *legal subject*, Bahasa Belanda disebut dengan *rechtssubject* memiliki peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, karena para subjek hukumlah yang akan melakukan perbuatan hukum. Menurut Chaidir Ali, subjek hukum adalah manusia yang berkepribadian hukum dan segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat yang demikian itu oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Subjek Hak Tanggungan dapat dilihat pada ketentuan pasal 8 dan pasal 9 UUHT, yaitu menurut pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara.

Pada pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan

merupakan pemberi dan pemegang hak¹⁵ tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya.

2.1.6 Objek Hak Tanggungan

Dalam UUHT yang baru ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakannya dengan Lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya.¹⁶

Dengan demikian maka yang di maksud dengan objek Hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Pengaturan UUPA dan UUHT. Dalam UUPA dapat dilihat dalam ketentuan pasal 25,33, dan 39 yang menyatakan bahwa yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha, sedangkan untuk hak pakai dalam UUPA tidak disebutkan sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan. Sedangkan didalam UUHT objek hak tanggungan dapat dilihat 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 (pasal 4 ayat (1) yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangan.

Maksud dari hak pakai atas tanah negara adalah hak pakai yang diberikan oleh negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi/usaha.

a. Pengertian lelang

Lelang merupakan suatu bentuk penawaran barang kepada penawar yang pada awalnya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin

¹⁵ Salim H.S. dan Erlis Septiana Nurbani, *pengantar Ilmu Hukum (Introduction to Legal Science*, (Depok: PT. Raja Grafindopersada, 2019), hlm.56.

¹⁶ Chaidir Ali, dalam Chainur Arrasjid, op.cit., hlm.121.

naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga yang paling tinggi mendapatkan barang yang dilelangkan.

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hak Tanggungan dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial Ketika dapat dijadikan pembayaran hutang dengan cara melalui pelelangan. Pelelangan dilakukan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pengertian lelang (penjualan dimuka umum) diatur dalam pasal 1 *vendureglement* S.1908 No.189, bahwa lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup.

Lelang pada dasarnya merupakan salah satu cara untuk melakukan jual beli. Menurut ketentuan pasal 1457 BW yaitu, jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang pada prinsipnya mengandung unsur-unsur yang tercantum didalam pengertian jual-beli. Jual-beli memberikan syarat adanya subjek hukum berupa penjual dan pembeli. Pengertian lelang menurut *vendu Reglement Stb* Tahun 1908 Nomor 189 yang diubah dengan *Stb* 1940 Nomor 56 adalah: “ penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga ,menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.”

Menurut Polderman “yang dimaksud lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk sipenjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan sipenjual.

17

b. Dasar Hukum Lelang

1. Peraturan yang menjadi dasar lelang adalah:
2. Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Stbl. 1908 NO. 189
3. Instruksi Lelang (Vendu Instructie) Stbl.1908 No.190
4. PP No. 1 Tahun 2013 tentang jenis dan Tarif Atas Jenis PNBPN yang berlaku pada Kemenkeu
5. Peraturan Pelaksanaannya:
 - a. PMK No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No.106/PMK.06/2013
 - b. PMK No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang kelas I sebagaimana telah diubah dengan PMK No.158/PMK.06/2013
 - c. PMK No.175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang II sebagaimana telah diubah dengan PMK No.159/PMK.06/2013

Perundang-undangan lain yang terkait:

1. UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah.
2. UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- PokokAgraria
3. KUH Acara Perdata (HIR dan RBg) dan KUH Acara Pidana
4. UU Perbankan.

¹⁷Anjel Ria Meiliva Kanter, Moch Bakri, Imam Koeswahyono, “KeabsahanJualBeli Atas ObjekJaminanHakTanggungan Oleh Bank Yang DilakukanTanpaMelaluiMekanismeLelang”, *Perspektif Hukum*, 2017, Vol. 17, No. 1
<http://repositori.unsil.ac.id/558/6/BAB%20II.pdf>

a. Asas-Asas Lelang

Menurut FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani dalam peraturan perundang-undangan dibidang lelang dapat ditemukan adanya asas-asas, yaitu:

1. Asas keterbukaan 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 harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN)
2. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
3. Asas kepastian hukum 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 otentik.
4. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relative murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
5. Asas akuntabilitas 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.

Selain asas lelang maka adapula kelebihan penjualan lelang sebagai berikut:

1. Adil, Lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas diantara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
2. Aman, Lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independent. Karena itu pembeli lelang pada dasarnya cukup terlindung. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (subjek dan objek lelang).
3. Cepat dan efisien, Lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayarannya secara tunai. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
5. Memberikan kepastian hukum, setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik, yang mempunyai pembuktian sempurna.

a. Jenis-Jenis Lelang

Jenis-jenis lelang yang ada menurut peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan Lelang pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) adalah;

1. Lelang Eksekusi: Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, dan melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, antara lain: Lelang Eksekusi panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), lelang eksekusi pengadilan, lelang eksekusi harta pailit,

lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi fidusia, lelang eksekusi gadai.

2. Lelang Noneksekusi Wajib : Lelang Noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
3. Lelang Noneksekusi Wajib: adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

b. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK 06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang mengklasifikasi lelang menjadi 3 bagian yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Lelang eksekusi adalah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti hipotek, hak tanggungan atau jaminan fidusia.

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditur atau debitur yang ingkar janji (*wanprestasi*). Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui ada pengadilan negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kraacht*), sebagaimana ketentuan pasal 195 HIR dan pasal 206 RBG. Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan/dihentikan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh ketua pengadilan, sebagaimana ketentuan pasal 207 dan 208 HIR atau pasal 227 dan 228 RBG. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, ayat (2) UUHT jo pasal 224 HIR atau 258 RBG. Sesuai penjelasan umum ayat (9) UUHT, salah satu cirri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji/*wanprestasi*.

c. Proses Lelang

Proses lelang di Indonesia dilakukan melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yaitu petunjuk pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang) yaitu:

1. Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, Harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL penjual atau pemilik Barang yang dimaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya untuk meminta jadwal sesuai dengan jenis lelangnya untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang¹⁸
2. Dalam Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani Oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Seksi KPKNL bersangkutan.
3. Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara pada KPKNL, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani Kepada Kepala KPKNL bersangkutan.
4. Dalam hal Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa ikan hasil tindak pidana perikanan, surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan terlebih dahulu oleh penjual kepada Kepala KPKNL, melalui faksimil atau surat elektronik.

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 129.

5. Surat permohonan dan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada Kepala KPKNL pada saat pelaksanaan lelang.

d. Pemenang Lelang

Menurut pasal 1 angka 22 PMK Tentang petunjuk pelaksanaan Lelang, pemenang lelang adalah pembeli baik orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pemenang dalam lelang eksekusi hak tanggungan disahkan oleh pejabat lelang dan dimuat dalam risalah lelang. Lelang Eksekusi hak tanggungan sebagai suatu perbuatan hukum yang sah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pemenang lelang¹⁹

Dalam Pasal 22 *Vendu Reglement* dan pasal 71 ayat (1) PMK tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, maka pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek. Jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan pemenang lelang tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya maka Pejabat lelang akan membuat pernyataan pembatalan pemenang lelang, dan pemenang tersebut tidak diperbolehkan untuk mengikuti lelang di seluruh Wilayah Indonesia dalam waktu 6 bulan.

e. Risalah Lelang

Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang yang dinamakan dengan risalah lelang. Menurut pasal 77 ayat (1) PMK tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur mengenai kewajiban membuat risalah lelang yang menyatakan bahwa “pejabat lelang lelang yang

¹⁹ PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Selanjutnya disebut PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)

melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang”.

Sebelumnya pasal 35 *vendu Reglement* mengatakan, bahwa “dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat secara tersendiri. Maka Pejabat Lelang yang melaksanakan setiap lelang diwajibkan untuk membuat berita acara lelang, yang kemudian dinamakan dengan istilah risalah lelang.

Risalah lelang merupakan suatu akta autentik. Akta autentik yaitu suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu di tempat mana akta tersebut dibuat. Menurut Pasal 1868 KUHPdata menentukan, bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya.²⁰

2.1.8 Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang(KPKNL).

Kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Menurut peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK. 01/2006 pasal 30, Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada kepala kantor wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang. Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang juga memberikan pelayanan publik yang seharusnya memberikan pelayanan secara sungguh-sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya dalam rangka mewujudkan pemerintah yang baik (*good governance*). KPKNL juga melayani pelayanan public berupa melakukan pelayanan lelang, tidak berupa lelang hak tanggungan saja, tetapi bisa melakukan

²⁰ F.X. Ngadijarno, Nunung Laksito, dan isti Indri Listiani, *Op. Cit*, hlm. 158.

pelayanan bagi masyarakat biasa bagi yang menjual harta kekayaannya sendiri dengan syarat yang ditentukan.²¹

2.1.9 Tugas Dan Fungsi Kantor PelayananKekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)

Dalam melaksanakan tugasnya KPKNL menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

1. Investasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan Negara.
2. Registrasi, Verifikasi dan Analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara.
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung utang atau penjaminan utang.
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan atau jumlah utang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung utang dan atau penjamin utang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian, pelaksanaan pelayanan lelang, penyajian informasi dibidang kekayaan negara, penilaian, piutang Negara dan lelang.
6. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang Negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung utang atau penjamin utang dan eksekusi barang jaminan.
7. Pelaksanaan bimbingan kepada pejabat lelang.
8. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan .

²¹<http://repositori.unsil.ac.id/558/6/BAB%20II.pdf> (diakses pada tanggal 30 januari 2022 pukul 10:30)

9. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurus piutang negara dan lelang.
10. Verifikasi dan pembukaan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang dan pelaksanaan administrasi KPKNL.

2.1 Kerangka Berpikir

Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga. Pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya pada bank. Itikad baik nasabah diperoleh dari data-data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka dilakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai disebut dengan sebutan "*the five of credit analysis*"

Pemberian Kredit oleh bank kepada nasabah saat ini masih sangat menekan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian dasarnya yaitu perjanjian kredit.

Kreditur dan debitur melakukan perjanjian kredit dengan adanya bukti Akta perjanjian oleh Notaris sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Setelah perjanjian dilakukan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, debitur melakukan ingkar janji kepada kreditur dengan tidak membayar hutang sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Kreditur ingin melakukan penjualan terhadap barang atau obyek yang dijadikan sebagai jaminan perjanjian untuk melunasi hutang debitur dengan cara lelang.

Dalam pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yaitu: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kredit bukan merupakan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di dalam masyarakat, karena sering dijumpai Ketika masyarakat melakukan jual barang dengan cara kredit.

Dengan berlalunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ada pasal yang menjelaskan perihal hak milik yang dapat dijadikan jaminan yakni pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi “Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan “. Maka lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Merujuk pengertian Hak Tanggungan pada ketentuan pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah: Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai mana 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.

Lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya, oleh karena itu diatur sendiri dalam *VenduReglement* yang sifatnya *Lex Specialist*. Sesuai dengan pasal 1 angka 2 dan 3 Kep. Menkeu No.304/KMK 01/2002, sebagai mana diubah dengan Kep.

Sejalan dengan hal tersebut salah satu perangkat hukum perlindungan terhadap kreditur kaitannya dengan kredit macet tertuang didalam Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Bab II (dua) pasal 4-7 yang mengatur tentang objek hak tanggungan dan bab v pasal 20-21 yang mengatur eksekusi hak tanggungan. Akan belum ada perangkat hukum yang jelas perihal pengatur lelang, yang mana hari ini pengaturan pelaksanaan lelang masih mengacu kepada pasal ayat (1) *200 Herzien Inlandsch Reglement (HIR)/ pasal 216 Reglement Buitengewesten (RBg)* dan peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang hal ini yang belum terjawab oleh negara perihal perlindungan kepada masyarakat yang mana telah mengikuti lelang dan memenangkan objek lelang.

2.2 Definisi Operasional

1. Hak Tanggungan adalah dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut UUHT keberadaanya menggantikan hipotheek sebagai jaminan kebendaan yang diatur dalam pasal 1 butir 1 yang menyebutkan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dan dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang.
2. Lelang adalah suatu bentuk penawaran barang kepada penawar yang pada awalnya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga yang paling tinggi mendapatkan barang yang dilelangkan.
3. KPKNL adalah Kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Menurut peraturan Menteri Keuangan Nomor 153/PMK. 01/2006 pasal 30,

Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang adalah instansi vertical Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada kepala kantor wilayah dan mempunyai tugas di bidang pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang. Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang juga memberikan pelayanan publik yang seharusnya memberikan pelayanan secara sungguh- sungguh untuk menjalankan tugas dan fungsi serta perannya dalam rangka mewujudkan pemerintah yang baik (*good governance*).

4. Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.
5. Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka pengadilan.

2.4 Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara atau dugaan yang dianggap benar atas permasalahan yang timbul, tetapi masih perlu dibuktikan lagi. Tujuan ini dapat diterima apa bila ada cukup data untuk membuktikannya.

Dalam sistem berfikir yang teratur, maka hipotesis sangat perlu dalam melakukan penyidikan suatu penulisan skripsi jika ingin mendapat suatu kebenaran yang hakiki, hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan atau pemikiran-pemikiran yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, sehingga berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.

Berdasarkan Kajian teori dan kerangka berfikir yang telah diungkapkan, maka dapat dirumuskan hipotesis ini adalah :

1. Implementasi Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Medan.
2. Perlindungan Hukum terhadap pemenang lelang eksekusi Hak.