



**Sekretariat:**

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya  
Jl. Dukuh Kupang XXV No. 54 Surabaya  
e-mail & Telp: perspektif\_hukum@yahoo.com (08179392500)

**Diterbitkan oleh:**

Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM)  
Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

## ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI JAMINAN KREDITUR LELANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBJEK BERPENGHUNI

**Firda Ramadhanty Iswara**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama

e-mail: firdaiswara@gmail.com

**Rusdianto Sesung**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama

e-mail: rusdianto@narotama.ac.id

### ABSTRAK

Pembayaran hutang kreditur dilaksanakan dengan objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan berdasarkan pelelangan umum. Pelelangan merupakan perbuatan hukum yang memaksa dan berperan penting untuk penyelesaian permasalahan perdata dapat dilaksanakan di Pengadilan Negeri dan KPKNL. Dalam pelaksanaannya kedudukan dalam mengeksekusi jaminan kredit yang tidak melakukan prestasi dapat dilaksanakan melalui kantor lelang dilakukan secara terbuka akan sangat menguntungkan. Namun problematika terhadap kegiatan lelang seringkali rumit, dikarenakan objek pelelangan adalah jaminan terhadap kredit yang tetap tidak dalam pemenuhan prestasi. Hal itu dikarenakan pemenang lelang objek dengan hak jaminan terhadap suatu kredit yang tidak terpenuhi prestasinya diambilalihkannya tetapi dalam kenyataannya objek lelangnya berpenghuni. Sepanjang terdapat itikad baik dari semula oleh pembeli dan persyaratan pembeliannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum akan melindungi hak dari pembeli lelang dan pemenang yang mendapatkan objek lelang eksekusi dengan hak tanggungan berpatokan pada *grosse* atau akta kutipan risalah lelang.

**Kata Kunci:** Eksekusi lelang; Hak Tanggungan; Kredit; Perlindungan Kreditur Lelang

### ABSTRACT

*Payment of creditors' debts is carried out with the object of guarantee of mortgages which is carried out through public auctions. The auction is a legal act that compels and its very important role in resolving civil problems can be carried out by the District Court and the KPKNL. In practice, the position of executing credit guarantees that do not perform well can be implemented through the auction office carried out openly will be very profitable. However, the problem with auction activities is often complicated, because the object being auctioned is a guarantee for credit which is still not fulfilling the achievement. This is because the winner of the auction of the object with collateral rights for a credit whose achievements are not fulfilled is taken over but in reality the object of the auction is inhabited. As long as there is good faith from the beginning by the buyer and the purchase requirements are in accordance with the laws and regulations, the law will protect the rights of the auction buyer and the winner / who gets the object of the execution auction with the mortgage based on the *grosse* or the deed of quotation of the minutes of the auction.*

**Keywords:** Auction execution; Mortgage; Credit; Auction Creditor Protection

## LATAR BELAKANG

Bank sebagai lembaga yang berpegang pada asas kepercayaan terhadap nasabahnya serta memiliki fungsi dan tujuannya, dasar dan karakteristik keutamaan terhadap perbankan.<sup>1</sup> Tanpa kepercayaan mustahil lembaga perbankan dapat berdiri kokoh karena sifat tersebut dapat dipahami berbagai pihak dengan tujuan dapat melihat, memaknai dan mendudukannya sebagai lembaga perbankan dengan kapasitas seutuhnya. Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut dengan UU Perbankan) menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Bank memiliki fungsi terhadap sistem hukum perbankan di Indonesia yaitu sebagai *Intermediary Institution* untuk masyarakat kelebihan dana dan masyarakat yang kekurangan dana.<sup>2</sup> Kegiatan bank dalam menghimpun dana berdasarkan pasal tersebut disebut dengan simpanan, sedangkan penyalurannya kembali dari bank kepada masyarakat dinamakan kredit.<sup>3</sup> Pengelolaan kredit yang tidak terpenuhi prestasinya diperlukan pengendalian dan pengawasan, objektif dan keahlian pemecahan penyelesaian. Kredit bermasalah atau yang telah menjadi kategori kredit yang tidak terpenuhi prestasinya dapat muncul mempengaruhi kesehatan bank, berdampak terserapnya perolehan keuntungan yang diinginkan bank.

Panitia Urusan Piutang Negara memiliki peran dalam penyelesaian jaminan utang dengan kaitan kredit yang tidak terpenuhi prestasinya diserahkan lewat bank milik pemerintah dan/atau badan usaha yang sebagian atau keseluruhannya terhadap aset yang dimiliki oleh Negara seperti diatur pada Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disebut PUPN). PUPN yang melaksanakan pengurusan terhadap suatu piutang pada tahap penjualan dilaksanakan di Kantor

Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disebut KPKNL). Penguasa piutang dilakukan oleh PUPN tidak memerlukan putusan yang dikeluarkan melalui Pengadilan Negeri yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkraacht*) dikarenakan putusan PUPN memiliki kekuatan parate eksekusi yang berarti eksekusi dilaksanakan terhadap pemegang hak tanggungan atas permohonan sendiri melalui pelelangan umum, tidak diperlukan dalam memohon persetujuan terhadap pemberi hak tanggungan.<sup>4</sup> Pelelangan memiliki karakteristik sebagai peristiwa hukum bersifat memaksa dan memiliki suatu peran yang sangat penting terhadap penyelesaian masalah perdata yang pelaksanaannya dilakukan di Pengadilan Negeri ataupun yang diselesaikan di KPKNL. Lelang atau yang sering disebut penjualan umum sendiri dalam pengertiannya sebagai alat dalam melakukan perjanjian/persetujuan yang dianggap memiliki keuntungan kepada penjual dengan mengumpulkan para peminat.<sup>5</sup> Untuk sebagian orang merasa akan sangat menguntungkan apabila melakukan eksekusi jaminan terhadap kredit yang tidak terpenuhi prestasinya dilaksanakan di kantor lelang dikarenakan dilakukan secara terbuka, namun pelaksanaannya akan banyak kendala dikarenakan objek suatu lelang adalah penjaminan terhadap kredit yang tidak terpenuhi prestasinya. Masalah datang sesudah pemenang lelang objek jaminan kredit yang tidak terpenuhi prestasinya yang hendak melaksanakannya namun objek tersebut ditempati orang lain atau berpenghuni. Apabila setelah penghuni dari objek ini telah mendapatkan putusan bahwa objek yang ditempatinya telah diambil hak kepemilikannya oleh seseorang melalui lelang lalu bersedia meninggalkan objek akan mempermudah proses pengambilalihan, namun akan rumit bila penghuni persil tetap menginginkan dan menempati objek lelang, baik penghuni tersebut merupakan debitor atau pemilik objek hak tanggungan maupun pihak ketiga sehingga pemenang lelang merasa dirugikan atas objek tersebut.

---

<sup>1</sup> Try Widiyanto. (2006). *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia (Simpanan, Jasa, Kredit)*. Bogor: Ghalia Indonesia, h. 7.

<sup>2</sup> *ibid.*

<sup>3</sup> *ibid.*

---

<sup>4</sup> I Made Soewandi. (2005). *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Yang Tidak Terpenuhi Prestasinya)*. Yogyakarta: Yayasan Gloria, h. 26.

<sup>5</sup> *Ibid.*, h. 34.

## RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penelitian ini didasarkan pada rumusan masalah sebagai berikut: *Pertama*, Bagaimana kedudukan kreditur jaminan Hak Tanggungan; *Kedua*, kedudukan kreditur lelang atas objek lelang dengan jaminan Hak Tanggungan yang berpenghuni.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penelitian menggunakan metode yuridis normatif sehingga menekankan pendekatan hukum terhadap peraturan undang-undang dan norma terkait. Pendekatan masalah yang digunakan yaitu *statute approach* dan *conceptual approach*.

*Statute Approach* atau pendekatan perundang-undangan dengan menelaah semua undang-undang yang terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>6</sup>

*Conceptual Approach* atau pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang berawal dari berbagai pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam keilmuan hukum terutama mengenai konsep hukum perbankan, hukum jaminan, hukum acara perdata dan peraturan pelaksanaan lelang, bertujuan mendapatkan ide yang dilahirkan melalui pengertian, konsep hukum, dan asas-asas hukum yang sesuai.<sup>7</sup>

## PEMBAHASAN

### Kreditur Sebagai Pemegang Jaminan Terhadap Hak Tanggungan

Pengertian terhadap perjanjian pengikatan jaminan dengan hak Tanggungan adalah perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian intinya atau perjanjian obligatoir. Hak yang timbul melalui perjanjian kredit adalah hak perorangan dan bersifat relatif sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 jo 1340 BW (asas kepribadian), sehingga memiliki kedudukan sebagai kreditur konkuren yang berarti terdapat kedudukan yang akan dipersamakan di antara para kreditur konkuren dan tidak ada yang mendapatkan keutamaan dalam hal pelunasannya. Berdasarkan Pasal 1131 BW, dijamin dengan jaminan umum terhadap seluruh kekayaan debitur menjadi jaminan terhadap hutangnya dan para kreditur

akan mendapatkan bagian seimbang terhadap besar kecilnya keseluruhan tagihan kreditur.

Macam-macam perjanjian jaminan kebendaan yaitu gadai, hipotik, fidusia, hak tanggungan. Pada perjanjian pengikatan jaminan terutama pada jaminan hak atas tanah akan berlaku peraturan terhadap hak tanggungan sesuai dengan aturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UU Hak Tanggungan) yang menjelaskan jaminan terhadap tanah dalam hal pelunasan hutang tertentu yang memberikan posisi diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur. Pihak bank memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan dikarenakan jaminan dijadikan syarat mutlak dan wajib tersedia demi dipastikannya suatu kepastian hukum terhadap kedua pihak.

Soeyatno berpendapat pengikatan terhadap penjaminan kredit, wajib memperhatikan hal-hal seperti:

1. Penjaminan pokok yang berasal pada barang bergerak maupun tidak bergerak, dan tagihan yang sehubungan dengan kegiatan usahanya yang dilakukan pembiayaan dengan kredit;
2. Terhadap suatu penjaminan tambahan dibagi menjadi:
  - a. Jaminan pribadi/jaminan perusahaan yang dibuatkan dengan notarial dan adanya penjaminan suatu bank;
  - b. Barang tak bergerak dan barang bergerak yang tidak dijamin terhadap jaminan pokok yang pada umumnya dapat berbentuk Sertifikat Tanah oleh Kantor Pertanahan, BPKB dan surat bukti kepemilikan lain yang harus disimpan di berkas khusus yang tersimpan di dalam penyimpanan tahan api;
3. Peminjaman dokumen yang sudah terdapat pada penguasaan bank kepada nasabah tidak diperbolehkan. Jika peminjaman tersebut diperuntukkan kepada kepentingan urusan-urusan dengan instansi-instansi berwenang, nasabah dapat mengajukan perbantuan dari bank.<sup>8</sup>

Dilakukannya pengikatan objek hak jaminan kredit memiliki tujuan agar kepastian hukum

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki. (2008). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, h. 93.

<sup>7</sup> *ibid.*, h. 95.

<sup>8</sup> Thomas Suyatno. (1990). *Dasar-Dasar Perkreditan*. Bandung: Gramedia, h. 64.

diberikan terhadap bank dalam hal penerimaan pelunasan kredit melalui sistematika penguasaan objek jaminan kredit. Lembaga Jaminan dapat memberikan kesempurnaan pengikatan objek jaminan memberikan kepastian hukum bagi bank terhadap setiap benda yang dijamin dan hal tersebut bergantung terhadap bentuk jaminan yang diberikan terhadap bank.

Pasal 1131 BW mengatur setiap kebendaan seseorang yang memiliki utang (kebendaan berutang), baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang telah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari dijadikan suatu tanggungan terhadap semua perikatan perorangan. Berhubungan terhadap sangat penting atas penjaminannya yang dilakukan kreditur terhadap pemberian kredit, hal tersebut merupakan beberapa usaha agar meminimalisir resiko yang akan terjadi pada batas waktu saat pelepasan dan pelunasan kredit.<sup>9</sup>

Eksekusi merupakan pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>10</sup> Eksekusi yang dapat dilakukan yakni eksekusi salinan putusan dan *grosse* akta (salinan pertama dari akta otentik). Eksekusi dibagi menjadi 4 jenis:

- a. Eksekusi putusan yang dijatuhkannya hukuman kepada pihak yang kalah agar melakukan pembayaran menggunakan sejumlah uang. Eksekusi ini terdapat pada Pasal 196 HIR;
- b. Eksekusi putusan yang menjatuhkan hukuman terhadap seseorang untuk melakukan suatu perbuatan, terdapat pada Pasal 225 HIR;
- c. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang pembebanannya diberikan terhadap debitur atas adanya putusan hakim yang dilakukan secara langsung. Eksekusi riil itu adalah upaya hukum yang mengikuti sengketa hubungan hukum yang berdasar terhadap perjanjian jual beli, sewa menyewa, atau perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan. Pengaturannya pada Pasal 1033 RV yang dalam pelaksanaannya putusan yang berupa pengosongan benda tetap. Eksekusi riil dalam HIR terdapat pengaturan mengenai penjualan

lelang yang diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR;

- d. Eksekusi parate atau parate eksekusi, eksekusi yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan atas kehendak pribadi melalui pelelangan umum, tidak perlu meminta pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan persetujuan. Diatur dalam Pasal 1155 BW dan Pasal 1175 ayat (2) BW.<sup>11</sup>

Istilah agunan dalam perbankan lebih sering digunakan daripada istilah jaminan.<sup>12</sup> Jaminan dibedakan menjadi 2 adalah jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan objeknya benda tertentu milik debitur yang dipergunakan secara khusus pada kepentingan kreditur tertentu pula. Jaminan kebendaan yang dibentuk para pihak adalah perjanjian kebendaan dan bukan merupakan perjanjian obligatoir.<sup>13</sup>

Dalam Pasal 1131 BW berisikan segala kebendaan pihak berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk setiap perikatan perseorangan. Hak Jaminan merupakan salah satu adanya unsur pemberian kredit, sehingga jika didasarkan unsur-unsur lainnya dipergunakan kepercayaan terhadap kemampuan nasabah dalam melakukan pengembalian terhadap utangnya. Agunan dalam penjaminan utang hanya berbentuk barang-barang, proyek-proyek, atau hak tagih yang dibebankan pembiayaan atas suatu kredit yang meminjam. Dalam hal Bank memberikan kredit tanpa jaminan sangatlah selektif dan diperuntukkan untuk nasabah tertentu.

Pemegang jaminan khusus sebagai kreditor preferen wajib didahulukan dalam pelunasannya. Hal tersebut disebabkan adanya penjaminan kebendaannya yang mampu menjadikan terhadap jaminan apabila benda itu memiliki nilai ekonomis dan bisa dialihkan.

Perjanjian jaminan kebendaan melahirkan hak kebendaan. Hak mutlak suatu benda dimana hak ini mendapatkan keleluasaan langsung pada benda dan sanggup dipertahankan. Ciri-cirinya ialah:

1. Bersifat mutlak yang berarti dipertahankan terhadap siapapun juga;

<sup>9</sup> Hassanudin Rahman. (1998). *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, h. 163.

<sup>10</sup> H. Salim HS. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Yogyakarta: Yayasan Gloria, h. 21.

<sup>11</sup> *ibid.*

<sup>12</sup> Edy Putra Ije Aman. (1989). *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta: Liberty, h. 14.

<sup>13</sup> *ibid.*, h. 28.



2. Ada *droit de suite* ataupun *zaaksevolg* merupakan hak itu tetap diikuti ke benda meskipun benda tersebut telah ke tangan lain benda itu berada. Hak ini melekat terhadap benda tersebut, apabila perpindahan tangan dapat timbul maka debitur akan dapat dikenakan juga dan wajib menghormati;
3. Preferensinya terhadap pihak yang memiliki hak kebendaan pada hal pelunasan harus didahulukannya pembayaran;
4. Asas prioritas yaitu hak kebendaan yang lahir terlebih dahulu akan diprioritaskan daripada yang timbul akan datang.<sup>14</sup>

Kredit dengan jaminan diberikan kepada debitur didasarkan terhadap ada tidaknya suatu agunan atau jaminan yang berbentuk fisik dan dijadikan jaminan tambahan seperti: Tanah; Bangunan; Alat produksi, dan seterusnya.

Agunan yang dijadikan suatu jaminan tambahan agar mempermudah seorang kreditur jika berakibat adanya wanprestasi. Terhadap jaminan itu bank mampu mendapatkan pemenuhan prestasi terhadap pelelangan yang didasarkan pada penjaminan tersebut. Digunakan dalam menekan resiko terhadap ketidakberhasilan saat pelaksanaan suatu prestasi yang diterima oleh nasabah. Di Indonesia model seperti ini yang lebih banyak dipraktikkan. Terhadap penjaminan yang digunakan pada hal tersebut mengakibatkan berubah melalui kreditur preferensi yang pada awalnya pemenuhan prestasinya dibandingkan dengan kreditur lain. Apabila tidak adanya penjaminan, posisi kreditur hanya sebagai kreditur biasa (konkuren) yang tidak terdapat keistimewaan yang sama seperti kreditur lainnya.

Eksekusi jaminan hak tanggungan wajib mengetahui dan memahami suatu makna dari hak tanggungan. UU Hak Tanggungan mengartikan, hak tanggungan ialah penjaminan terhadap tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan dengan 3 macam cara:

1. Pemilik Hak Tanggungan memiliki hak agar menjual Hak Tanggungan yang didasarkan

kekuasaannya melalui lelang secara umum, hal tersebut diatur di dalam Pasal 6. Hal ini merupakan salah satu wujud dari kedudukan utama pemilik Hak Tanggungan. Apabila debitur *wanprestasi* mengakibatkan pemilik Hak Tanggungan memiliki hak menjual objek Hak Tanggungan dalam suatu pelelangan;

2. Eksekusi eksekutorial yang dicantumkan di sertifikat Hak Tanggungan, seperti yang dijelaskan pada Pasal 14 ayat (2), irah-irah yang tertulis di sertifikat Hak Tanggungan bertujuan agar terdapat penegasan atas suatu eksekutorial dan memiliki kekuatan eksekusi terhadap sertifikat Hak Tanggungan, dalam hal wanprestasi yang dilakukan debitur maka proses pengekseskuan telah siap. Hal tersebut mengartikan adanya kesamaan seperti putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkraacht*) dan melalui parate eksekusi;
3. Eksekusi di bawah tangan yaitu pemberi hak tanggungan melakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang didasarkan pada persetujuan terhadap pemilik Hak Tanggungan apabila memperoleh harga yang lebih tinggi jika pemberi hak menjualnya sendiri.

Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengharuskan penjualan secara lelang wajib menyertakan hak tanggungan. Hak tanggungan ini bertujuan agar menjamin utang yang diserahkan pemilik hak tanggungan terhadap debitur dan harus dengan sepengetahuan pemberi hak agar pelaksanaan penjualan dapat dilakukan secara jujur. Penjualan yang dilakukan di muka umum yaitu lelang dan jual objek yang dilaksanakan secara umum dengan proses penawaran harga semakin naik, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang telah mendapatkan pemberitahuan terlebih dahulu tentang pelelangan/penjualan/kesempatan yang diberikan terhadap seseorang yang melaksanakan lelang atau pembelian dalam menawar harga, menyetujui harga dan mendaftarkannya.

Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, jenis lelang terdiri dari Lelang Eksekusi; Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.

<sup>14</sup> Johannes Ibrahim. (2004). *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: Refika Aditama, h. 71.

1. Lelang Eksekusi merupakan Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan adapun beberapa macam lelang eksekusi seperti Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 271 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer, Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks Kepabeanaan dan Cukai, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Barang Rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001, Lelang Eksekusi barang bukti tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Kehutanan, Lelang Eksekusi Benda Sitaan sesuai Pasal 47A Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019, dan Lelang Eksekusi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.
2. Lelang Non Eksekusi merupakan lelang yang bukan termasuk lelang eksekusi dan terdiri dari 2 (dua) macam yaitu lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela. Lelang non eksekusi wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melalui lelang. Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan

barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Eksekusi riil terhadap barang lelang eksekusi merupakan pelaksanaan atas adanya kewajiban yang diwajibkan terhadap debitur dikarenakan putusan hakim secara langsung. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan atas putusan yang menginginkan hasil yang sama seperti jika dilaksanakannya sukarela kepada pihak-pihak yang bersangkutan. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1033 RV berisikan tentang pelaksanaan putusan tentang pengosongan benda tetap.<sup>15</sup>

Ada beberapa cara untuk melakukan eksekusi riil yang diatur di Pasal 1033 RV berkaitan putusan pengadilan yang berisikan putusan tentang pengosongan. Jika terjadi salah satu pihak yang dijatuhi putusan tidak secara sukarela menjalankan putusan. Ada beberapa cara yaitu: a. Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan surat perintah pengosongan (eksekusi); b. Perintah untuk melakukan eksekusi diberikan kepada juru sita; c. Tindakan pengosongan terdiri dari seseorang yang dijatuhi hukuman, keluarga, dan barang-barangnya; d. Eksekusi dilaksanakan melalui pihak dan kekuatan yang berwajib seperti polisi dan/atau militer jika diperlukan.

Pengaturan mengenai hal tersebut tidak terdapat dalam aturan HIR maupun RBG yang terdapat hanyalah pengaturan terhadap eksekusi riil yang berkaitan *executoriale verkoop* yaitu eksekusi riil pada barang-barang yang dilakukan penjualan di lelang terhadap pembayaran utang.<sup>16</sup>

Berdasarkan *executoriale verkoop* yang pengaturannya pada Pasal 200 ayat (11) HIR ataupun Pasal 218 ayat (2) RBG disitu terkandung asas hukum yaitu:

- a. Penjualan lelang terhadap barang yang hendak dilakukan eksekusi merupakan barang yang tidak dapat dipisahkan terhadap pengosongan barang yang dilelang;
- b. Dikarenakan penjualan terhadap lelang eksekusi merupakan barang yang tidak dapat dipisahkan terhadap pengosongan barang yang dilelang, Pengadilan dalam hal ini Ketua

<sup>15</sup> H. Salim HS., *op.cit.*, h. 189.

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap. (2005). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, h. 4.

Pengadilan Negeri memiliki kewenangan supaya pelaksanaan pengosongan barang yang akan dilakukan lelang agar diserahkan ke pihak pembeli lelang jika terjadi pihak yang terkena lelang tidak memiliki itikad untuk pengosongan secara sukarela.<sup>17</sup>

Seseorang yang terkena lelang (terlelang) yang tinggal di objek lelang wajib memberikan tanah dan bangunan dengan keadaan kosong dari penghuni kepada pemenang lelang. Pengosongan setelah dilakukan lelang diberikan kepada kepentingan pemenang lelang. Apabila seseorang yang terkena lelang (terlelang) tidak memiliki itikad baik dan sukarela memberikan tanah, tanah dan bangunan di atasnya (objek lelang), terlelang akan dilakukan pengeluaran secara paksa dan apabila dianggap perlu dapat dengan bantuan pihak yang memiliki kekuatan lebih (kepolisian) yang berarti seseorang yang terkena lelang (terlelang) dan penghuni yang tinggal di objek lelang hendak dilakukan pengeluaran secara paksa, dan dilaksanakan oleh pengadilan dengan perbantuan aparat yang berwenang.

Jika objek lelang tersebut masih disewakan terhadap pihak ketiga, maka dapat digunakan asas setiap jual beli tidak akan menghilangkan sewa menyewa, seperti yang tertulis di Pasal 1576 BW, sehingga penyewa tetap berada tinggal dan menguasai tanah, tanah dan bangunan di atasnya yang disewa tersebut hingga masa sewanya telah usai.<sup>18</sup>

Pasal 12 UU Perbankan menyatakan bahwa Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Sedangkan Pasal 1 angka 15 POJK No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menyatakan bahwa Agunan Yang Diambil Alih (selanjutnya disebut AYDA) adalah aset yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk

menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.

Pasal 15 POJK No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menyatakan bahwa Surat Berharga yang dimiliki oleh Bank berupa SBI, SBN, dan/atau Surat Berharga lain yang diterbitkan oleh Bank Indonesia atau pemerintah pusat Indonesia Republik Indonesia ditetapkan memiliki kualitas Lancar.

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan pertama akan diberikan hak supaya dapat melakukan penjualan melalui lelang kepada objek yang dibebankan Hak Tanggungan jika melakukan *wanprestasi*. Hak ini mendasarkan terhadap perjanjian yang diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan, jika debitur *wanprestasi* pemegang Hak Tanggungan memiliki hak agar dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan di pelelangan umum, tanpa memerlukan persetujuan kembali dari pemberi Hak Tanggungan. Sehingga dapat melakukan pengambilan pelunasan piutang atas hasil penjualannya terlebih dahulu dibandingkan para kreditor yang lainnya.<sup>19</sup>

Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank. Jenis Aset Produktif tersebut dapat terdiri atas: a. penempatan; b. tagihan derivative; c. surat berharga; d. tagihan akseptasi; e. kredit; f. penyertaan modal; g. penyertaan modal sementara; h. transaksi rekening administratif, atau i. bentuk penyediaan dana lain yang dapat dipersamakan dengan aset produktif.

<sup>17</sup> *ibid.*

<sup>18</sup> I Made Soewandi., *op.cit.*, h. 76.

<sup>19</sup> Purnama Tioria Sianturi. (2013). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, h. 75.

## Kedudukan Kreditur Lelang terhadap Objek Lelang dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Berpenghuni

Kedudukan Balai Lelang di Indonesia diatur dalam peraturan yang mengatur mengenai Balai Lelang yakni dalam Peraturan Menteri Keuangan No.113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan tersebut, pada Pasal 1 angka 1, Balai Lelang memiliki pengertian Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.

Balai lelang merupakan badan usaha yang mengutamakan kepercayaan dari masyarakat. Kegiatan usaha yang memiliki kaitan erat terhadap kemampuan *lobbying* serta keprofesionalan untuk melaksanakan jasa pelayanan.<sup>20</sup>

Pasal 1 Peraturan Lelang (*Vendureglement Stbl.* Tahun 1908 Nomor 189) selanjutnya dirubah dengan (Stbl. 1940 Nomor 56 Stb 1908-189) mengenai pengaturan penjualan lelang yang dilakukan di muka umum di Indonesia dirumuskan dalam penjualan yang dilakukan di muka umum, termasuk dalam hal penjualan lelang dalam rangka eksekusi yang dilaksanakan Pengadilan Negeri wajib dilakukan melalui kantor pelelangan terlebih dahulu.

Di dalam pelelangan terdapat berbagai pihak yang saling memiliki kaitan satu dengan lainnya dalam melakukan pelelangan secara langsung ataupun tidak secara langsung antara lain: Pemohon lelang atau pemilik barang, KPKNL/Balai Lelang, Pejabat Lelang, Instansi lain yang memiliki kaitan terhadap lelang, dan Peserta lelang/Pembeli. Pada saat melakukan pelelangan antara Pejabat lelang dan KPKNL saling memiliki kaitan, hal tersebut dapat dilihat pada bagan organisasi KPKNL yang berisikan Pejabat lelang yang memiliki kedudukan pejabat fungsional melaksanakan tugas pokok dan fungsinya sesuai surat tugas penunjukan pejabat lelang yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Pelayanan lelang dan dilakukan penandatangan Kepala KPKNL. Hal ini dapat dilihat pada seorang Pejabat Lelang yang hanya merupakan pelaksana atas tugas yang ditugaskannya. Jika ditemukan suatu gugatan kepada Pejabat Lelang yang berkaitan dengan proses suatu lelang, maka KPKNL wajib mengetahui para-para

pihak yang memiliki tanggung jawab sebagai suatu instansi yang menanganinya.<sup>21</sup>

Persyaratan yang dibutuhkan untuk syarat lengkap pelelangan eksekusi sebagai upaya permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri yang dimintakan kantor lelang yaitu: a. Surat permohonan untuk dilakukan pelelangan; b. Salinan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri agar menjalankan lelang; c. Berita acara sita jaminan; d. Salinan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri agar melakukan sita; e. Salinan atas Keputusan Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung tentang pokok perkara mengenai *Grosse* Sertifikat Hak Tanggungan; f. Rincian terhadap utang debitur; g. Pemberitahuan dilaksanakan Lelang; h. Bukti terhadap kepemilikan suatu objek lelang; i. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, jika yang dilelang adalah Hak Atas Tanah; j. Bukti pengumuman dilaksanakan suatu lelang.

UU Hak Tanggungan mengenal janji agar pelaksanaan dalam menjual objek hak tanggungan berdasarkan keinginan sendiri dan melalui lelang di muka umum sebagaimana yang telah diuraikan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berisikan jika debitur *wanprestasi*, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak agar melakukan penjualan objek hak tanggungan atas keinginan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya atas hasil penjualan lelangnya.<sup>22</sup>

Eksekusi dapat dijadikan pilihan hukum terakhir jika tergugat yang tereksekusi tidak memiliki kesediaan melaksanakan putusan secara sukarela. Penggugat yang tereksekusi dapat dibilang tidak menginginkan dalam menjalankan putusan secara sukarela terhitung sejak tanggal peringatan untuk melakukan eksekusi *annmaning* dilampaui. *Annmaning* menjadi salah satu persyaratan dapat dilakukannya eksekusi. Tanpa adanya suatu peringatan awalan maka eksekusi tidak dapat dilakukan.

*Annmaning* atau peringatan adalah tindakan atau upaya yang dilaksanakan Ketua Pengadilan Negeri yang berupa teguran terhadap tergugat/tereksekusi

<sup>21</sup> Supriadi Jufri. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Eksekusi Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*. Tahun IV 2020, h. 103.

<sup>22</sup> Sutan Remy Sjahdeini. (1996). *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press, h. 33.

<sup>20</sup> I Made Soewandi. *op.cit.*, h. 31.



supaya tergugat/tereksekusi melaksanakan isi putusan pengadilan dalam kurung waktu yang sudah ditetapkan Ketua Pengadilan Negeri.<sup>23</sup>

Di dalam aturan Pasal 6 serta Pasal 20 UU Hak Tanggungan, memungkinkan adanya suatu pelaksanaan lelang atas objek yang dibebani Hak Tanggungan secara langsung terhadap Kantor Lelang tanpa melalui putusan pengadilan. Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan aturannya secara tersirat terhadap eksekusi jaminan hutang yang berdasarkan kewajiban untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri agar mendapatkan suatu putusan hukum tetap. Namun UU Hak Tanggungan memberikan dasar hukum untuk segera melaksanakan eksekusi jaminan, melaksanakan eksekusi, atau melakukan jual jaminan hutang di pelelangan umum meskipun tidak adanya putusan pengadilan.

Para pihak maupun pihak ketiga wajib beritikad baik apabila eksekusi telah dilaksanakan secara sah dan mengikat dalam rangka pelunasan piutangnya untuk mematuhi keputusan tersebut.

Saat melakukan penawaran atau pembelian pembeli dianggap sudah mengetahui terhadap objek yang ditawarkan atau dibeli. Kekurangan ataupun kerusakan, baik yang terlihat ataupun tidak terlihat atau terdapat cacat lain pada barang yang sudah dibeli maka pembeli tidak mempunyai hak agar melakukan penolakan ataupun pengunduran diri sesudah terjadi pembelian yang telah sah dan tidak dapat untuk memohon ganti kerugian. Barang yang sudah dijual dan menjadi hak dan tanggungan dari pembeli.

Pembeli harus melakukan balik nama haknya atas nama dari pembeli jika barang itu berupa tanah dan rumah. Pembeli tidak diperbolehkan atas penguasaan barang yang dibelinya sebelum adanya pelunasan secara seluruhnya yang berdasarkan pada harga pokok dan bea lelang. Selanjutnya pembeli lelang akan diberikan suatu tanda terima terhadap pembayaran atas objek lelang.

Apabila objek yang dilelang itu adalah tanah dan rumah yang sedang dikuasai oleh tersita lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (10) dan ayat (11) HIR ataupun Pasal 218 Rbg. Jika terlelang tidak ingin untuk memberikan tanah/tanah dan rumah dalam keadaan kosong, maka terlelang dan penghuninya dapat dikeluarkan secara paksa jika

<sup>23</sup> I Made Soewandi. *op.cit.*, h. 60.

perlu dengan menggunakan pihak yang berwajib atas tanah dan/atau rumah didasarkan pada permohonan yang telah diajukan oleh pemenang lelang. Apabila terdapat suatu pelelangan yang telah dilakukan dengan kecerobohan dan tidak didasarkan pada peraturan yang berlaku, maka pelelangannya dapat dilakukan pengajuan suatu pembatalan dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri.

Pengeluaran dari seseorang yang melakukan sewa, melakukan penerimaan atas jaminan, pembelian ataupun mendapatkan tanah dan rumah tersebut sesaat sebelum dilaksakannya penyitaan, sita jaminan ataupun sita eksekutorial tersebut dapat mengajukan permohonan suatu gugatan di Pengadilan dengan mengajukan suatu gugatan atas adanya suatu perbuatan hukum yang merupakan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW yang berisikan setiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mengharuskan orang yang salah menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Pengertian perbuatan melanggar hukum tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, namun juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain daripada hukum yang merupakan peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan maupun kesopanan.<sup>24</sup>

Pasal 1365 BW menjelaskan terhadap pihak-pihak yang merasa terugikan cukup dapat dibuktikan atas kerugian yang dideritanya dan merupakan akibat adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melanggar hukum tidak mengharuskan perbuatan tersebut adalah perbuatan melanggar hukum kepada orang yang merasa dirugikan. Hubungan kausalitasnya dijadikan rumusan utama terhadap suatu perbuatan melanggar hukum. Hal tersebut dikarenakan berfungsi agar mengetahui apakah seseorang harus bertanggungjawab secara hukum terhadap perbuatan yang berakibat kerugian kepada orang lain.<sup>25</sup>

Para pihak pemilik hak yang merasa direnggut terhadap perbuatan jual beli lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang, dapat mengajukan gugatan

<sup>24</sup> Wirjojo Prodjodikoro. (1960). *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Sumur, h. 12.

<sup>25</sup> Munir Fuady. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, h. 111-112.

ke pengadilan untuk mempertahankan hak atau kepentingannya. Berharap pengadilan memberikan keadilan atas sengketa tersebut. Hakim di persidangan mengumpulkan fakta konkrit atas suatu peristiwa, sekaligus merumuskan dan mengkualifikasikan fakta suatu peristiwa. Berarti menetapkan peristiwa hukumnya terhadap fakta-fakta dan mengkonstitusikan atau memberikan hukum atau putusan pengadilan.<sup>26</sup>

Perlindungan terhadap pembeli lelang apabila dalam kesesuaian faktanya pembeli lelang menemukan suatu kesulitan dalam hal pengosongan terhadap objek lelang, walaupun telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri yang berisikan pemenang lelang eksekusi dengan hak tanggungan hanya berpegang atas *grosse akta* kutipan risalah lelang, tidak perlu melakukan pengajuan gugatan untuk melaksanakan pengosongan, dan tidak perlu menunggu putusan gugatan debitor yang dikeluarkan pengadilan. Didalam *grosse akta* risalah lelang termuat irah-irah yang mempunyai kekuatan hukum layaknya putusan hakim yang telah *inkracht*. SEMA Nomor 04 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Nomor Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan berisikan: "Pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, jika terlelang tidak hendak melakukan pengosongan obyek lelang. Eksekusi pengosongan dapat diajukan ke Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus mengajukan gugatan." Untuk pengajuan pengeksekusian dan pengosongan, pemenang lelang tidak membutuhkan pengajuan gugatan terhadap penghuni objek lelang, sehingga dapat langsung memohon pengeksekusian atas pengosongan di Pengadilan Negeri".

Dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 berkaitan terhadap perlindungan yang diberikan hukum untuk pembeli lelang atas hak tanggungan. Dalam putusan tersebut penggugat pada tingkat pertama memohon untuk melakukan batalnya lelang eksekusi yang telah dilakukan. Pada tahap Pengadilan Tingkat Pertama memutuskan gugatan tidak dapat diterima dikarenakan *nebis in idem*. Hal ini berkaitan jika gugatan tersebut diterima dapat menimbulkan suatu ketidakpastian atas status

dari pemilik obyek sengketa. Pengadilan Tingkat Banding sempat membatalkan putusan tersebut dan menerima gugatan dari penggugat, pada tingkat Kasasi mengkoreksi kembali di Mahkamah Agung memutuskan pelelangan tersebut tidak dapat dibatalkan dan menjamin suatu hak pemenang lelang yang wajib terlindungi.

Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah yang sudah mempunyai kekuatan *eksekutorial* dan *inkracht*. Didalam Pasal 14 UU Hak Tanggungan sudah tegas diatur di Penjelasan Umum butir ke-9 yang menerangkan sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan berfungsi menjadi surat tanda bukti yaitu sebagai Hak Tanggungan. Dituliskannya irah-irah dengan kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", agar mendapatkan kekuatan *eksekutorial* yang dapat disamakan dengan putusan hakim yang telah *inkracht*.

## PENUTUP

### Kesimpulan

*Pertama*, Berdasarkan sifat piutang yang pengaturannya terdapat pada Pasal 1139 BW dan Pasal 1149 BW, penyelesaian masalah kredit yang tidak terpenuhi prestasinya (*wanprestasi*) yang mengakibatkan adanya suatu lelang yang menjaminkan hak tanggungan sebagai objeknya. Didalam eksekusinya dapat dilaksanakan langsung atas pemilik hak tanggungan yang dalam penelitian ini merupakan kreditur preferen atau kreditur yang diistimewakan dikarenakan peraturan memberi tingkatan yang lebih tinggi daripada kreditur lainnya. Hak tanggungan mempunyai jaminan kebendaan atas piutang yang mempunyai sifat *parate eksekutorial*. Dalam hal ini apabila debitor *wanprestasi*, pihak kreditur pemilik hak tanggungan dapat melakukan lelang baik oleh balai lelang maupun kantor lelang yang dilaksanakan pejabat lelang dengan dibuktikan terdapatnya suatu risalah risalah lelang. Maka lelang yang telah dilaksanakan menjadikan suatu kekuatan hukum yang sah bagi pemilik barang/pembeli barang lelang.

*Kedua*, dalam Penelitian ini dapat diidentifikasi terhadap 3 (tiga) jenis kedudukan pemegang lelang atas objek lelang yang masih berpenghuni. Jika berkedudukan sebagai Penyewa di dalam Pasal 1576 BW sewa menyewa tidak

---

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo. (1996). Penemuan Hukum Sebuah Pengantar. Yogyakarta: Liberty, h. 74.

memutuskan jual beli yang telah ada. Maka seseorang yang melakukan sewa tetap meninggalkan/menempati dan memiliki penguasaan tanah, terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang telah disewa tersebut hingga usai masa sewa. Jika memiliki kedudukan sebagai Pemilik awal maka debitur yang menjadikan tempat tinggalnya sebagai objek dari jaminan kredit tidak memiliki kekuatan hukum kembali untuk tetap menempati objek jaminan dikarenakan objek tersebut telah dijual oleh kreditur sebagai jaminan pelunasan atas suatu kredit. Berkedudukan sebagai Pembeli lelang dari objek yang akan dilelang. Selama pembeli memiliki itikad baik sejak pertama saat melakukan pembelian dan menggunakan persyaratan beli yang tepat pada yang terdapat di perundang-undangan. Sehingga pembeli lelang memiliki perlindungan kekuatan hukum dan penerima lelang eksekusi hak tanggungan hanya berdasar atas grosse akta kutipan risalah lelang.

### Rekomendasi

Pentingnya pelaksanaan pelelangan yang telah diatur pada peraturan yang berlaku seharusnya didasarkan pada kesadaran masyarakat supaya terdapat kepastian hukum. Sehingga tidak hanya Pemerintah yang membuat suatu peraturan kepada masyarakat, namun juga masyarakat dapat berperan aktif dalam ikut andil agar Indonesia menjadi maju terutama dalam hal taat peraturan hukum.

Pembuatan peraturan baru terhadap pelaksanaan lelang yang mudah dan efisien yang dapat disesuaikan dengan perkembangan zaman yang semakin maju ini sehingga masyarakat tidak menghadapi suatu kesusahan jika melakukan lelang secara sendiri, baik melalui Bank, Perusahaan yang berbentuk suatu badan hukum, perseorangan atau individu. Sosialisasi yang diberikan Pemerintah terhadap pengaturan lelang seharusnya lebih jelas dan terperinci terhadap pentingnya pelaksanaan lelang terhadap masyarakat supaya bertujuan suatu pelelangan terlaksana dengan baik serta menguntungkan para pihak yang terlibat.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Peraturan Perundang-undangan:

*Burgerlijk Wetboek.*

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Kehutanan.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 113/PMK.06/2019 tentang Balai Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

POJK No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009.

#### Buku:

Edy Putra Ije Aman. (1989). *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta: Liberty.

H. Salim HS. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Yogyakarta: Yayasan Gloria.

Hassanudin Rahman. (1998). *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

I Made Soewandi. (2005). *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Yang Tidak Terpenuhi Prestasinya)*. Yogyakarta: Yayasan Gloria.

Johannes Ibrahim. (2004). *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: Refika Aditama.

M. Yahya Harahap. (2005). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Munir Fuady. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. (2008). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Purnama Tioria Sianturi. (2013). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.
- Sudikno Mertokusumo. (1996). *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutan Remy Sjahdeini. (1996). *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Thomas Suyatno. (1990). *Dasar-Dasar Perkreditan*. Bandung: Gramedia.
- Wirjoyo Prodjodikoro. (1960). *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Sumur.
- Try Widiyanto. (2006). *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia (Simpanan, Jasa, Kredit)*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Jurnal:**  
Supriadi Jufri. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Eksekusi Melalui Balai Lelang." *Jurnal Imliah Dunia Hukum*. Tahun IV 2020.