

BAB II

TELAAH PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Efektivitas

Menurut Gibson, Ivancevich, dan Donnelly, “efektivitas adalah penilaian yang dibuat sehubungan dengan prestasi individu, kelompok, dan organisasi. Makin dekat prestasi mereka terhadap prestasi yang diharapkan, makin lebih efektif pelaksanaan penilaian terhadap mereka.”¹⁴ Keefektifan berasal dari kata efektif. Menurut Badudu dan Sutan Mohammad, “efektif adalah mempunyai efek, pengaruh atau akibat; memberikan hasil yang memuaskan; memanfaatkan waktu dan cara dengan sebaik-baiknya.”¹⁵

Berdasarkan pengertian di atas, efektivitas adalah suatu kegiatan yang dilakukan dengan rencana untuk mencapai suatu tujuan yang dikehendaki dan tujuan tersebut dapat dicapai dengan baik. Dalam mencapai tujuan suatu organisasi, efektivitas biasanya dikaitkan dengan efisiensi. Hasil akhir yang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai dapat dikatakan efektif, tetapi belum tentu hasil akhir tersebut efisien. Efektivitas menjadi gambaran suatu keberhasilan dalam mencapai tujuan yang sudah direncanakan.

¹⁴ Gibson, Ivancevich, dan Donnelly, 1989, *Organisasi*, Cet. 2, Jakarta: Erlangga, hlm. 25.

¹⁵ Badudu dan Sutan Mohammad, 1994, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, hlm. 371.

Menurut Gibson, Ivancevich, dan Donnelly, “menurut model dimensi waktu, kriteria keefektifan secara khas dinyatakan dalam ukuran waktu jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.”¹⁶

Menurut Gibson, Ivancevich, dan Donnelly,

“terdapat lima kategori umum kriteria keefektifan dalam waktu singkat, yaitu

- a. produksi
Produksi mencerminkan kemampuan organisasi untuk menghasilkan jumlah dan kualitas keluaran yang dibutuhkan lingkungan.
- b. efisiensi didefinisikan sebagai perbandingan keluaran terhadap masukan. Efisiensi diukur menurut rasio (perbandingan), yang dalam bentuk umum ialah rasio antara keuntungan dengan biaya atau waktu yang dipergunakan.
- c. kepuasan
kepuasan menjadi ukuran keberhasilan organisasi memenuhi kebutuhan karyawan dan anggotanya.
- d. keadaptasian adalah suatu ukuran ketanggapan organisasi terhadap tuntutan perubahan.
- e. pengembangan mengukur tanggung jawab organisasi dalam memperbesar kapasitas dan potensinya untuk berkembang.”¹⁷

B. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan sebagai berikut:

“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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Menurut Efendi Perangin,

¹⁶ Gibson, Ivancevich, dan Donnelly, *Op.Cit.*, hlm. 33.

¹⁷ Gibson, Ivancevich, dan Donnelly, *Op.Cit.*, hlm. 33-35.

“hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan ialah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Selain hak itu, misalnya Hak Pakai dan Hak Sewa tidak dapat dibebani hak tanggungan. Kreditur hanya akan menerima hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit.”¹⁸

Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat dibebani hak tanggungan. Pihak-pihak dalam hak tanggungan dibagi menjadi dua, yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan “pemberi hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.” Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi, “kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarnya hak tanggungan.”¹⁹ Pengertian pemegang hak tanggungan dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa “pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, tetapi hal tersebut tidak mutlak karena para pihak dapat membagi-bagi hak tanggungan ketika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

¹⁸ Efendi Perangin, 1987, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: CV Rajawali, hlm. 11.

¹⁹ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, hlm. 123.

Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan sebagai

berikut:

“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 dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.”

Menurut Remy Sjahdeini,

“hak tanggungan yang dapat dibagi-bagi ketika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hanya dapat dilakukan sepanjang:

1. Hak tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah;
2. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.”²⁰

Hak tanggungan tentunya muncul jika terdapat perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok yang dapat diikuti dengan hak tanggungan adalah perjanjian kredit. Perjanjian kredit dibuat ketika bank atau kreditur akan memberikan kredit kepada debitur. Kredit yang diberikan didasarkan pada kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan debitur dengan adanya kewajiban bagi debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan dengan membayar bunga. Menurut Hermansyah, “perjanjian kredit adalah

²⁰ Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Cet. 1, Bandung : Alumni, hlm. 22.

perjanjian pokok (prinsip) yang bersifat riil.”²¹ Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian pokok yang menentukan batal atau tidak suatu perjanjian tambahan yang mengikutinya. Perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian kredit adalah perjanjian jaminan.

Jaminan dibagi menjadi dua, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus.

a. Jaminan Umum

Menurut J. Satrio, “jaminan umum adalah piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali.”²² Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perseorangan.” Menurut M. Bahsan, “Pasal 1131 KUHPerdara mengatur tentang kedudukan harta pihak peminjam, yaitu bahwa harta peminjam adalah sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas utangnya.”²³ Kreditur memiliki hak menuntut pelunasan utang dari semua harta debitur, termasuk harta yang akan diperoleh debitur dikemudian hari. Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara dapat diketahui bahwa pemberian kredit selalu diikuti dengan jaminan yang berupa harta kekayaan debitur meskipun tidak ada perjanjian pemberian jaminan.

Dalam Pasal 1132 KUHPerdara ditentukan bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya itu menurut besar kecilnya piutang masing-masing,

²¹ Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm. 71.

²² J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Cet. 4, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 4.

²³ M. Bahsan, 2015, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Cet. 5, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 9.

kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Jika debitur memiliki utang dengan beberapa kreditur, maka para kreditur memiliki kedudukan yang sama. Apabila harta kekayaan debitur tidak mencukupi untuk melunasi utang para kreditur, maka para kreditur akan mendapatkan pembayaran piutang yang seimbang/proporsional. Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi, “terdapat penyimpangan dari Pasal 1132 KUHPerdara, yaitu apabila ada piutang-piutang dengan hak *privilege*, gadai, dan hipotik. *Privilege* merupakan penyimpangan karena undang-undang, sedangkan gadai, dan hipotik merupakan penyimpangan karena perjanjian.”²⁴ Oleh karena itu, jika terdapat kreditur dengan hak *privilege*, gadai dan hipotik, hasil harta kekayaan debitur yang dilelang harus digunakan terlebih dahulu untuk melunasi piutang dengan hak *privilege*, gadai, dan hipotik. *Privilege* atau hak istimewa diatur dalam Pasal 1134 KUHPerdara ditentukan bahwa:

“Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang yang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal di mana oleh Undang-Undang ditentukan sebaliknya”.

Pada hal-hal tertentu, *privilege* lebih tinggi daripada gadai dan hipotik.

“Piutang-piutang dengan hak *privilege* yang didahulukan pelunasannya daripada piutang dengan hak gadai dan hipotik, antara lain:

- 1) Biaya-biaya yang semata-mata dikeluarkan untuk mengeksekusi suatu benda bergerak;
- 2) Piutang-piutang dari orang yang menyewakan benda-benda tidak bergerak;
- 3) Biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena pelelangan dan penyelesaian suatu warisan atau benda lain;
- 4) Biaya untuk menyelamatkan suatu benda bergerak, yang harus dikeluarkan setelah benda itu digadaikan;

²⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hlm. 10.

- 5) Hak-hak yang didahulukan mengenai kapal;
- 6) Beberapa *privilege* tentang fiskal.”²⁵

Privilege terdiri dari privilege umum dan privilege khusus.

1) *Privilege* umum

Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi,

“*Privilege* umum yaitu *privilege* terhadap semua harta benda dari debitur. *Privilege* umum diatur dalam Pasal 1149 KUHPerduta, yang ditentukan secara berurutan, yaitu:

- a) Biaya lelang dan penyelesaian warisan;
- b) Biaya penguburan;
- c) Biaya perawatan dan pengobatan;
- d) Upah para buruh;
- e) Piutang karena penyerahan bahan makanan;
- f) Piutang para pengusaha sekolah/asrama;
- g) Piutang anak yang belum dewasa dan pengurusan wali, piutang orang yang terampu dan pengurusan pengampu.”²⁶

2) *Privilege* khusus

Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi,

“*Privilege* khusus tertuju kepada benda-benda tertentu milik debitur. *Privilege* khusus diatur dalam Pasal 1139 KUHPerduta, yaitu:

- a) Biaya lelang/eksekusi;
- b) Uang sewa benda tidak bergerak;
- c) Harga pembelian benda tidak bergerak;
- d) Biaya penyelamatan suatu barang gadai;
- e) Biaya tukang;
- f) Biaya penginapan;
- g) Upah pengangkutan;
- h) Upah tukang batu, tukang kayu, tukang bangunan benda tidak bergerak;
- i) Penggantian dan pembayaran yang harus diganti oleh pejabat negara yang melakukan pelanggaran dan kejahatan.”²⁷

²⁵ *Ibid.*, hlm. 14.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 18.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 19.

Berdasarkan Pasal 1138 KUHPdata, *privilege* khusus didahulukan daripada *privilege* umum. Dalam lelang eksekusi obyek hak tanggungan terdapat *privilege* yaitu biaya lelang.

b. Jaminan Khusus

Jaminan khusus adalah jaminan yang lahir karena perjanjian. Menurut Hermansyah:

“jaminan khusus dibedakan menjadi dua, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitur. Jaminan kebendaan merupakan suatu tindakan berupa suatu penjaminan yang dilakukan oleh kreditur terhadap debiturnya, atau antara kreditur dengan seorang pihak ketiga guna menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitur.”²⁸

Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi, “jaminan kebendaan yaitu gadai, fidusia, hipotik, hak tanggungan, dan jaminan atas resi gudang.”²⁹

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan sebagai berikut.

- “(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek 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.”

Kreditur yang memegang jaminan khusus berupa hak tanggungan akan didahulukan dalam pemenuhan piutang dibandingkan dengan kreditur jaminan umum. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1)

²⁸ Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm. 74.

²⁹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hlm. 4.

Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan adanya jaminan, kreditur lebih yakin bahwa debitur memiliki kemampuan untuk membayar utang yang diberikan kreditur sesuai dengan perjanjian kredit, selain itu jaminan juga menghindari kerugian bagi kreditur ketika debitur wanprestasi.

Pemberian kredit tentunya memiliki banyak resiko. Debitur yang memperoleh kredit tidak selalu dapat mengembalikan utang tepat pada waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Akibat dari debitur yang tidak dapat membayar utangnya yaitu kredit menjadi macet. Menurut Gatot Supramono, “kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.”³⁰

2. Pencoretan Hak Tanggungan/Roya

Ketika hak tanggungan hapus karena suatu peristiwa, maka hapusnya beban hak tanggungan harus diikuti dengan pencoretan beban hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak tanggungan tidak hapus karena adanya pencoretan hak tanggungan, tetapi karena peristiwa yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan sebagai berikut.

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.”

³⁰ Gatot Supramono, 1995, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, hlm. 92.

Pencoretan hak tanggungan diatur pada Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan sebagai berikut.

- “(1) Setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan hak tanggungan hak tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya hak tanggungan pada bagian obyek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya.”

Pasal 22 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan. Menurut J. Satrio, “pemilik hak atas tanah yang dibebani adalah orang yang paling berkepentingan atas pencoretan beban. Pemilik persil jaminan mempunyai kepentingan agar catatan pembebanan dalam sertifikat hak atas tanahnya dihapus.”³¹

C. Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Menurut Sarwono, “eksekusi adalah pelaksanaan terhadap putusan hakim baik keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.”³² Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap artinya putusan yang tidak dapat diajukan *verzet*, banding, maupun kasasi. Tanpa adanya eksekusi, setiap putusan hakim tidak berarti. Putusan Pengadilan memiliki kekuatan eksekutorial. Kekuatan eksekutorial pada putusan Pengadilan dapat dilihat pada kepala putusan Pengadilan, terdapat kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Kekuatan eksekutorial artinya putusan Pengadilan tidak hanya menetapkan suatu hukum, tetapi putusan Pengadilan memiliki kekuatan untuk dijalankan.

Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap tidak semuanya dapat dieksekusi. Hanya putusan yang bersifat *condemnatoir* saja yang dapat dieksekusi. Menurut Yahya Harahap, “putusan *condemnatoir* adalah

³¹ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Bandung: PT Citra Adhya Bakti, hlm. 296.

³² Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 316.

putusan yang memuat amar menghukum salah satu pihak yang berperkara.”³³ Namun demikian, putusan yang bersifat *condemnatoir* tidak selalu memerlukan eksekusi. Eksekusi diperlukan ketika putusan *condemnatoir* tidak dijalankan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan.

Titel eksekutorial tidak hanya terdapat dalam putusan Pengadilan, tetapi dapat ditemukan juga dalam *grosse acta* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR. *Grosse acta* hipotek dan *grosse* surat hutang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia, dan yang kepalanya memakai perkataan DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA diberi kekuatan yang sama dengan putusan hakim. Kreditur pemegang *grosse acta* dapat langsung mengeksekusi ketika debitur wanprestasi, dengan melalui permohonan ke Pengadilan tanpa melalui proses gugatan.

Eksekusi dibagi menjadi eksekusi membayar sejumlah uang, eksekusi riil, dan eksekusi melakukan perbuatan tertentu.

a. Eksekusi membayar sejumlah uang

Menurut Sarwono,

“eksekusi membayar sejumlah uang adalah eksekusi yang mewajibkan pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara untuk membayar sejumlah uang. Dalam praktik jika pihak yang kalah tidak mau secara sukarela memenuhi isi putusan pengadilan, maka pihak yang dimenangkan dalam suatu sengketa di persidangan dapat mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri yang telah memutus perkara tersebut untuk melaksanakan putusan Pengadilan dengan cara paksa.”³⁴

Eksekusi membayar sejumlah uang diatur dalam Pasal 196 HIR. Apabila sebelum adanya putusan membayar sejumlah uang telah dilakukan sita jaminan,

³³ Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 877.

³⁴ Sarwono, *Op.Cit.*, hlm. 328.

dan sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga, secara otomatis sita jaminan tersebut berubah menjadi sita eksekutorial. Setelah itu eksekusi dilaksanakan dengan melelang barang yang dibebani sita eksekutorial. Jika sebelumnya belum ada sita jaminan, maka eksekusi dilakukan dengan mensita barang-barang pihak yang dihukum dan menjualnya melalui lelang.

b. Eksekusi riil

Menurut Retnowulan Sutiantio dan Iskandar Oeripkartawinanta,

“perihal eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR. Ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR, yang mengatur tentang lelang menyebut eksekusi riil. Redaksi kalimat Pasal 200 ayat (1) HIR yang menentukan jika perlu dengan pertolongan polisi barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya, serta sanak saudaranya, memberi sedikit petunjuk tentang bagaimana eksekusi riil itu harus dijalankan.”³⁵

Menurut Yahya Harahap, “pada HIR atau RBG hanya terdapat aturan mengenai eksekusi riil yang berkenaan dengan *executoriale verkoop*, yaitu eksekusi riil terhadap barang yang dijual lelang atas pembayaran utang.”³⁶

Contoh eksekusi riil adalah eksekusi pengosongan rumah. Apabila putusan Pengadilan memerintahkan pengosongan rumah dan orang yang diperintah tersebut tidak mau melakukannya, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan juru sita untuk mengosongkan rumah yang bersangkutan.

Menurut Yahya Harahap,

“eksekusi riil dapat dilakukan dengan cara putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicate*), pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela, eksekusi riil baru dapat

³⁵ Retnowulan Sutiantio dan Iskandar Oeripkartawinanta, 2009, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Cet. 11, Bandung: Mandar Maju, hlm. 136.

³⁶ Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 41.

dijalankan setelah dilampaui tenggang waktu peringatan, mengeluarkan surat penetapan perintah eksekusi, dan panitera/juru sita menjalankan perintah eksekusi riil.”³⁷

c. Eksekusi melakukan suatu perbuatan tertentu

Eksekusi ini diatur dalam Pasal 225 HIR. Apabila orang yang dihukum tidak mau melakukan suatu perbuatan tertentu yang terdapat dalam amar putusan, orang yang dihukum tersebut harus membayar sejumlah uang sebagai pengganti perbuatan yang harus dilakukannya.

2. Eksekusi Hak Tanggungan

Hak tanggungan akan berfungsi ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi. Ketika debitur wanprestasi, kreditur perlu melakukan eksekusi obyek hak tanggungan untuk mendapatkan kembali piutang yang diberikan pada debitur. Namun sebelum eksekusi dilaksanakan, debitur harus diberi peringatan terlebih dahulu bahwa debitur telah melakukan wanprestasi. Eksekusi hak tanggungan terjadi karena debitur telah wanprestasi/tidak memenuhi kewajibannya pada kreditur, sebelumnya telah dibuat perjanjian yang mengikat debitur dan kreditur dengan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dapat dibebaninya hak tanggungan pada tanah menyebabkan kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang didahulukan/diutamakan dalam pelunasan utang. Hal tersebut dapat terjadi karena hak tanggungan memiliki ciri yaitu hak jaminan kebendaan. Hak jaminan memberikan kedudukan yang baik bagi kreditur

³⁷ *Ibid.*, hlm. 42.

yang terdapat dalam suatu perjanjian. Hak jaminan juga memberikan kemudahan bagi kreditur dalam hal mengambil pelunasan utang, karena kreditur mendapat hak parate eksekusi. Menurut Rocky Marbun, “parate eksekusi adalah hak kreditur untuk melaksanakan perikatan bila diketahui debitur melakukan wanprestasi secara langsung tanpa adanya vonis Pengadilan.”³⁸ Kreditur pemegang hak tanggungan akan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi tanah yang dijaminan ketika debitur tidak dapat melunasi utangnya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pada dasarnya eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu parate eksekusi dan titel eksekutorial. Parate eksekusi memudahkan kreditur pemegang hak tanggungan dalam mendapatkan pelunasan utang debitur. Ketika debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual obyek hak tanggungan karena kreditur pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan istimewa yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Oleh karena itu ketika debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan dapat meminta KPKNL untuk menjual tanah yang menjadi objek hak tanggungan melalui lelang. Eksekusi hak tanggungan melalui titel eksekutorial dilaksanakan dengan menggunakan Hukum Acara Perdata. Titel eksekutorial adalah eksekusi berdasarkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Title eksekutorial dapat diperoleh melalui keputusan Pengadilan, *grosse acta* atau Sertifikat Hak Tanggungan.

³⁸ Rocky Marbun, dkk, 2012, *Kamus Hukum Lengkap*, Jakarta: Visimedia, hlm. 215.

Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan diperoleh dengan mendaftarkan hak tanggungan ke Kantor Pertanahan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Jika terdapat Sertifikat Hak Tanggungan, dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dilakukan dengan parate eksekusi.

Menurut Yahya Harahap,

“pelaksanaan *parate eksekusi* tunduk kepada Pasal 224 HIR, Pasal 256 RBG apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri, yaitu

- 1) penjualan lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada Ketua Pengadilan Negeri;
- 2) permintaan berdasarkan alasan cedera janji atau wanprestasi.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberi kuasa menjual sendiri kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, pada penjelasan pasal itu sendiri ditegaskan hak pemegang hak tanggungan untuk menjual sendiri (*rechts van eigenmachtige verkoop*) baru melekat apabila hal itu diperjanjikan.”³⁹

Apabila jumlah utang debitur tidak pasti, eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilakukan dengan parate eksekusi, namun harus melalui Pengadilan dengan mengajukan gugatan.

³⁹ Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 197.

Pada dasarnya, eksekusi harus melalui lelang. Dengan melalui lelang, diharapkan akan mendapatkan harga yang wajar. Dalam suatu lelang, tawaran yang rendah akan mempengaruhi pihak lain untuk mencoba mendapatkan benda yang dilelang dengan harga yang lebih tinggi dari tawaran yang sebelumnya. Penjualan benda yang dijaminakan melalui lelang berfungsi untuk melunasi utang debitur, sehingga ketika hasil lelang lebih besar daripada jumlah utang debitur, maka kelebihan penjualan lelang tersebut wajib dikembalikan pada debitur.

Dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa “atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Penjualan objek hak tanggungan tidak wajib melalui lelang. Penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, jika dengan penjualan dibawah tangan tersebut akan mendapatkan harga yang tinggi yang menguntungkan semua pihak.

D. Lelang Eksekusi

1. Pengertian Lelang

Lelang dikenal di Indonesia ketika *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) diberlakukan di Indonesia oleh Pemerintah Hindia Belanda. Sampai saat ini, *Vendu Reglement* tetap digunakan sebagai dasar hukum lelang.

Pengertian lelang dalam *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 diubah dengan Stbl. 1940 Nomor 56) yang diterjemahkan oleh Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia menyebutkan:

“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.”⁴⁰

2. Dasar Hukum Lelang

Peraturan yang secara khusus mengatur mengenai lelang, yaitu sebagai berikut.

- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) *Staatsblaad* 1908:198 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblaad* 1941:3. *Vendu Reglement* yang mulai berlaku pada tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang;
- b. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan *Staatsblaad* 1930:85. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan pelaksanaan *Vendu Reglement*;
- c. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak;
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atau Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan;

⁴⁰ Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia dalam Purnama Trioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 52.

- e. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II;
- g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang;
- h. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- i. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

3. Jenis-jenis Lelang

Jenis-jenis lelang yang dimaksud dalam Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terdiri dari lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela.

a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan Pengadilan.

Menurut Yahya Harahap,

“Jenis atau bentuk lelang inilah yang dimaksud Pasal 200 ayat (1) HIR/Pasal 215 RBG, yaitu

- 1) Penjualan di muka umum barang milik tergugat (tereksekusi) yang disita Pengadilan Negeri;
- 2) Penjualan dilakukan Pengadilan Negeri melalui perantara Kantor Lelang.”⁴¹

b. Lelang Noneksekusi Wajib

Menurut Purnama Trioria Sianturi, “lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah dan kekayaan negara yang dipisahkan sesuai peraturan yang berlaku.”⁴²

c. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang yang dilakukan atas permintaan sukarela seseorang atau badan hukum untuk menjual barang miliknya.

4. Jenis-jenis Cara Penawaran Lelang

Pasal 64 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan sebagai berikut.

- “(1) Penawaran lelang dilakukan dengan cara :
- a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
 - b. tertulis; atau
 - c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.
- (2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:
- a. dengan kehadiran peserta lelang atau
 - b. tanpa kehadiran peserta lelang.

⁴¹ Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 116.

⁴² Purnama Trioria Sianturi, *Op.Cit.*, hlm. 57.

- (3) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan:
 - a. melalui surat elektronik (*email*);
 - b. melalui surat tromol pos atau
 - c. melalui internet baik cara terbuka (*open bidding*) maupun cara tertutup (*closed bidding*).
- (4) Penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam satu pelaksanaan lelang.”

Lelang dapat dilakukan dengan cara konvensional maupun nonkonvensional. Lelang konvensional terdiri dari lelang dengan penawaran lisan harga semakin meningkat atau semakin menurun, lelang penawaran tertutup, dan lelang tromol pos. Sedangkan lelang nonkonvensional terdiri dari lelang *email* dan lelang melalui internet.

Lelang melalui internet diatur secara khusus dalam Pemenkeu Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Pasal 1 angka 1 Pemenkeu Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet menentukan “lelang melalui internet adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi, yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.” Lelang melalui internet disebut juga *e-auction*.

Penawaran lelang *e-auction* terdiri dari penawaran tertutup (*closed bidding*) dan penawaran terbuka (*open bidding*). Pasal 3 ayat (2) dan (3) Pemenkeu Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang

Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet menentukan:

“Penawaran tertutup (*closed bidding*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang yang hanya dapat diketahui oleh peserta lelang lainnya setelah daftar penawaran lelang dibuka oleh pejabat lelang.”

“Penawaran terbuka (*open bidding*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang yang dapat diketahui oleh peserta lelang lainnya yang telah menyampaikan penawaran.”

5. Sistem Lelang

Sistem lelang terdiri dari lelang terbuka, lelang tertutup, dan lelang tertutup dilanjutkan dengan lelang terbuka.

a. Lelang terbuka

Lelang terbuka adalah lelang yang dilakukan dengan penawaran terbuka (secara lisan). Lelang terbuka dilakukan dengan cara penawaran naik-naik atau turun-turun.

Menurut Yahya Harahap,

“Penawaran dilakukan secara lisan, pembukaan nilai limit sebagai berikut.

- 1) Dilakukan pejabat lelang sebelum penawaran dimulai;
- 2) Hal ini logis agar pejabat lelang mengetahui berapa nilai limit yang harus disampaikan kepada peserta lelang.”⁴³

b. Lelang tertutup

Lelang tertutup adalah lelang yang dilakukan dengan penawaran tertutup (tertulis).

Menurut Yahya Harahap,

⁴³ Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 148.

“Nilai limit dibuka oleh pejabat lelang:

- 1) Setelah selesai pembukaan dan pencatatan surat penwaran lelang;
- 2) Tidak dibenarkan sebelum hal itu dilakukan, dan tindakan itu dianggap penyalahgunaan wewenang.”⁴⁴

c. Lelang tertutup dilanjutkan dengan lelang terbuka

Sistem lelang ini terjadi ketika terdapat lebih dari satu penawar tertinggi atau penawar belum mencapai harga limit.

6. Tahapan Lelang

Tahap lelang diatur dalam Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Lelang terdiri dari tiga tahap, yaitu tahap pralelang, tahap pelaksanaan lelang dan tahap pasca lelang.

a. Tahap pralelang

Tahap pralelang meliputi permohonan lelang dari penjual, meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang, Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) menetapkan jadwal lelang, pengumuman lelang, peserta menyerahkan jaminan uang, penentuan nilai limit, dan cara penawaran lelang.

1) Permohonan lelang dari penjual

Pasal 11 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur mengenai permohonan lelang. Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan permohonan ke Ketua KPKNL. Permohonan tersebut disertai dengan dokumen persyaratan lelang.

⁴⁴ *Loc.cit.*

Penjual yang mengajukan permohonan lelang ke KPKNL wajib membayar bea permohonan lelang eksekusi hak tanggungan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per debitur. Bea permohonan lelang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis Dan Tarif Atau Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

Pasal 6 Pemenkeu Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet menentukan:

- “(1)Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui internet, mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan mencantumkan cara penawaran kepada Kepala KPKNL atau pimpinan Balai Lelang disertai dokumen persyaratan lelang.
- (2)Dalam hal penjual tidak menentukan cara penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala KPKNL atau pimpinan Balai Lelang berhak menentukan cara penawaran lelang melalui internet.”

2) Meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang

Dokumen persyaratan lelang diatur pada Pasal 13 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menentukan “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”

3) KPKNL menetapkan jadwal lelang

KPKNL menentukan tempat dan waktu pelaksanaan lelang. Dalam Pasal 22 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

ditentukan “tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.”

4) Pengumuman lelang

Pengumuman lelang eksekusi diatur dalam Pasal 51 sampai dengan Pasal 57 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam Pasal 51 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan “pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang sesuai ketentuan kepada pejabat lelang.” Pasal 53 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan:

- “(1) Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/ atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.
- (2) Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengumuman lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota provinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.
- (3) Surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai tiras atau oplah:
 - a) paling rendah 5.000 (lima ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten;
 - b) paling rendah 15.000 (lima belas ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota provinsi; atau
 - c) paling rendah 20.000 (dua puluh ribu) eksemplar, jika dilakukan dengan surat kabar harian yang terbit di ibukota negara.
- (4) Dalam hal di suatu daerah tidak terdapat surat kabar harian yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengumuman lelang dilakukan pada surat kabar harian yang diperkirakan mempunyai tiras atau oplah paling tinggi.
- (5) Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), harus dicantumkan dalam halaman utama atau reguler dan tidak dapat dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus.

(6) Penjual dapat menambah pengumuman lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.”

5) Peserta menyerahkan jaminan lelang

Pasal 34 ayat (1) Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan bahwa “dalam setiap pelaksanaan lelang, peserta lelang harus menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang.” Pasal 34 ayat (3) Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan bahwa “bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi bank jaminan penawaran lelang.”

6) Penentuan nilai limit

Dalam Pasal 43 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan penegasan yang menyatakan setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit. Pasal 44 ayat (1) Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan bahwa “penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir.”

7) Cara penawaran lelang

Pasal 18 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan:

“(1)Penjual menentukan cara penawaran lelang dengan mencantumkan dalam pengumuman lelang.

(2) Dalam hal Penjual tidak menentukan cara penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I atau Pejabat Lelang Kelas II berhak menentukan sendiri cara penawaran lelang.”

Biaya yang dikeluarkan pada tahap pralelang, seperti biaya permohonan lelang dan biaya pengumuman yang menjadi tanggung jawab kreditur sebenarnya ditanggung oleh debitur, karena dalam perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur diatur kalusul bahwa debitur menanggung semua biaya yang dikeluarkan akibat debitur wanprestasi.

b. Tahap pelaksanaan lelang

Pelaksanaan lelang dilakukan dengan cara:

- 1) Lelang terbuka atau penawaran lelang secara lisan;
- 2) Lelang tertutup atau penawaran lelang secara tertulis;
- 3) Lelang tertulis dilanjutkan dengan lelang terbuka.

Pelaksanaan lelang melalui internet dimulai dengan penayangan kepala risalah lelang oleh pejabat lelang.

c. Tahap pascalelang

Tahap pascalelang meliputi peserta lelang disahkan sebagai pemenang lelang, pemenang lelang membayar harga lelang ke KPKNL atau Balai Lelang Swasta, KPKNL atau Balai Lelang Swasta menyetor bea lelang dan Pajak Penghasilan (Pph) ke kas negara, KPKNL atau Balai Lelang Swasta menyetor uang hasil lelang ke penjual, KPKNL atau Balai Lelang Swasta menyerahkan barang, dokumen, dan petikan risalah lelang ke pemenang lelang.

1) Peserta lelang disahkan sebagai pemenang lelang

Dalam Pasal 74 ayat (1) Pemenku Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan bahwa “pejabat lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit.” Pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit, pejabat lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli (pemenang lelang).

2) Pemenang lelang membayar harga lelang ke KPKNL atau Balai Lelang Swasta

Dalam Pasal 79 Pemenku Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan bahwa “pelunasan pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai (*cash*) atau cek atau giro paling lambat lima hari kerja setelah pelaksanaan lelang.”

Tata cara pembayaran harga lelang dilakukan sesuai Pasal 80 Pemenku Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan sebagai berikut.

- “(1) Pelunasan pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada bendahara penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.
- (2) Dalam hal pelunasan pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan dengan cek atau giro, pembayaran harus sudah diterima efektif pada rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat lima hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

(3)Setiap pelunasan pembayaran lelang oleh pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pembayaran oleh bendahara penerimaan KPKNL/ Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II.”

3) KPKNL atau Balai Lelang Swasta menyetor bea lelang dan Pajak

Penghasilan (Pph) ke kas negara

Penyetoran bea lelang dan Pajak Penghasilan (Pph) diatur dalam Pasal 82 ayat (3) Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penyetoran bea lelang dan Pajak Penghasilan (Pph) dilakukan paling lambat satu hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.

Bea lelang yang wajib dibayar penjual dan pembeli diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis Dan Tarif Atau Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan. Penjual wajib membayar bea lelang eksekusi selain barang yang dirampas untuk negara sebesar 2% dari pokok lelang untuk barang tidak bergerak. Sedangkan pembeli wajib membayar bea lelang yang besarnya 2% dari pokok lelang untuk barang tidak bergerak.

4) KPKNL atau Balai Lelang Swasta menyetor uang hasil lelang ke penjual

Penyetoran hasil bersih lelang ke penjual (kreditur), dilakukan paling lama tiga hari kerja setelah pembayaran diterima bendahara penerimaan KPKNL atau Balai Lelang Swasta atau Pejabat Lelang Kelas II. Hal tersebut diatur dalam

Pasal 82 ayat (4) Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

5) KPKNL atau Balai Lelang Swasta menyerahkan barang, dokumen, dan petikan risalah lelang ke pemenang lelang.

Dalam Pasal 84 Peraturan Menteri Keuangan Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditentukan bahwa:

- “(1) Dalam hal penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), pejabat lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lambat satu hari kerja setelah pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.
- (2) Dalam hal penjual tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4) kepada pejabat lelang, penjual harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/ atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lambat satu hari kerja setelah pembeli menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran, dan menyerahkan bukti setor BPHTB jika barang yang dilelang berupa tanah dan atau bangunan.”

Pejabat lelang yang melaksanakan lelang harus membuat risalah lelang.

Kutipan risalah lelang hanya diberikan kepada pihak yang berkepentingan, yaitu pembeli, penjual, pengawas lelang, dan instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan obyek lelang.

7. Lelang Tidak Ada Penawaran

Apabila pelaksanaan lelang tidak ada penawaran atau belum ada orang yang minat membeli barang yang dilelang, maka akan dilaksanakan lelang ulang.

Pasal 1 angka 25 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan “lelang ulang adalah pelaksanaan lelang yang

dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang pembelinya wanprestasi.” Lelang ulang akan terus dilaksanakan sampai barang yang dilelang terjual.

Dalam pelaksanaan lelang ulang, penjual dapat mengubah nilai limit dengan ketentuan yang ada di dalam Pasal 47 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu

- “a. menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau
- b. menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir.”

Apabila penjual menghendaki dilakukan lelang ulang, maka harus dilakukan pengumuman lelang ulang. Pengumuman lelang ulang untuk pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 57 Pemenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

E. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Hak atas tanah berpindah karena dilakukannya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan agar orang lain memperoleh hak atas tanah tersebut. Perbuatan hukum dapat berupa lelang, hibah, wasiat, jual beli, tukar menukar. Peralihan hak atas tanah melalui lelang diatur dalam Pasal 41 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan sebagai berikut.

- “(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.
- (2) Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya lima hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.
- (4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:
 - a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:
 - 1) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh pejabat lelang dari pemegang haknya; atau
 - 2) sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
- (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:
 - a) kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - b) 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
 - 2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau
 - 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;
 - c) bukti identitas pembeli lelang;
 - d) bukti pelunasan harga pembelian.”

Menurut Urip Santoso, syarat sahnya lelang hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu

1. Syarat materiil

Pemegang hak atas tanah dan pembeli lelang harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek lelang.

Uraian tentang syarat materiil dalam lelang hak atas tanah sebagai berikut.

- a. Jika obyek lelang adalah tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- b. Jika obyek lelang adalah tanah Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Jika obyek lelang adalah tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Jika obyek lelang adalah tanah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah subyek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, Perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2. Syarat formal

Lelang hak atas tanah harus dibuktikan dengan berita acara atau risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.⁴⁵

F. Balai Lelang Swasta

Sudah disebutkan di atas bahwa istilah Balai Lelang dalam praktek disebut sebagai Balai Lelang Swasta (BLS). Hal tersebut terjadi untuk memudahkan dalam membedakan antara Kantor Lelang Negara dengan balai lelang non-negara.

1. Dasar Hukum Balai Lelang Swasta

Balai Lelang Swasta diatur dalam Pemenkeu Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang. Pemenkeu Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁴⁵ Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, hlm. 387.

2. Pengertian Balai Lelang Swasta

Dalam Pasal 1 angka 1 Pemenkeu Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang menentukan bahwa “Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.”

Menurut I Made Soewandi,

“Balai Lelang sebagai badan usaha mengandalkan kepercayaan dari masyarakat. Kegiatan usaha balai lelang berkaitan erat dengan kemampuan *lobbying* serta profesional dalam memberikan jasa layanan. Oleh karena itu balai lelang harus benar-benar melakukan kegiatan pemasaran yang luas, efektif, dan terarah. Balai Lelang dituntut untuk mampu membuat *planing* pemasaran yang baik, dituntut juga untuk mempunyai komunitas pembeli lelang yang potensial. Tanpa kegiatan ini, maka Balai Lelang akan sulit mengumpulkan peserta atau pembeli yang banyak dan potensial akibatnya lelang akan tidak laku atau harga menjadi tidak optimal.”⁴⁶

3. Tujuan Balai Lelang Swasta

Keberadaan Balai Lelang Swasta memberikan kesempatan bagi pihak swasta untuk membuka usaha di bidang jasa lelang. Selain itu dengan adanya Balai Lelang Swasta diharapkan lebih mendatangkan keuntungan bagi pihak kreditur, debitur, dan BLS dalam pelaksanaan lelang eksekusi.

4. Kewenangan Balai Lelang Swasta

Dalam Pasal 16 Pemenkeu Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang menentukan bahwa “kegiatan usaha Balai Lelang meliputi kegiatan jasa

⁴⁶ I Made Soewandi, 2005, *Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yogyakarta: Yayasan Gloria, hlm. 31.

pralelang dan jasa pasca lelang untuk semua jenis lelang.” Sebagai badan hukum Indonesia, wilayah kerja Balai Lelang meliputi seluruh wilayah Indonesia.

5. Hak dan Kewajiban Balai Lelang Swasta

Dalam menjalankan kegiatan usaha, BLS memiliki hak dan kewajiban, yaitu sebagai berikut.

Dalam Pasal 22 Pemenkeu Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang ditentukan bahwa dalam melakukan kegiatan usahanya, Balai Lelang berhak:

- a. mengadakan perjanjian dengan pemilik barang untuk melaksanakan jasa pralelang;
- b. mengadakan kesepakatan dengan pembeli barang untuk melaksanakan jasa pasca lelang;
- c. menerima imbalan jasa pralelang dan/atau pasca lelang yang diperjanjikan/disepakati;
- d. mengadakan perjanjian perdata dengan Pejabat Lelang Kelas II untuk melaksanakan jasa pelaksanaan lelang;
- e. menentukan cara penawaran lelang;
- f. menerima salinan risalah lelang dari KPKNL/ Pejabat Lelang Kelas II; dan
- g. mengusulkan pemandu lelang.

Selanjutnya, kewajiban yang harus ditaati Balai Lelang Swasta diatur dalam Pasal 23 Pemenkeu Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, yaitu

- “a. membayar imbalan jasa Pejabat Lelang Kelas II sesuai ketentuan;
- b. menyerahkan bukti pembayaran jaminan penawaran lelang dari peserta lelang dan salinan rekening koran Balai Lelang yang mencantumkan data penyetoran jaminan penawaran lelang sesuai dengan ketentuan kepada pejabat lelang yang melaksanakan lelang;
- c. mengembalikan jaminan penawaran lelang tanpa potongan kepada peserta lelang yang tidak disahkan sebagai pembeli;
- d. menyetorkan bea lelang ke kas negara paling lama satu hari kerja setelah harga lelang dibayar oleh pembeli;

- e. menyetorkan jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas II;
- f. menyetorkan jaminan penawaran lelang dari pembeli yang wanprestasi sebesar lima puluh persen ke kas negara dalam waktu satu hari kerja setelah pembatalan penunjukan pembeli oleh pejabat lelang atau satu hari kerja setelah hasil klaim garansi bank diterima oleh Balai Lelang, dan sebesar lima puluh persen kepada yang berhak sesuai dengan perjanjian, dalam hal lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I;
- g. menyerahkan bukti pelunasan harga lelang berupa kuitansi, bukti setor/transfer, salinan rekening koran Balai Lelang yang mencantumkan data pelunasan harga lelang, bukti setor bea lelang, PPh *final* atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, kepada pejabat lelang pada saat meminta salinan risalah lelang;
- h. menyerahkan kutipan risalah lelang dan kuitansi pembayaran lelang kepada pembeli setelah kewajiban pembeli dipenuhi;
- i. menyerahkan barang dan dokumen kepemilikan objek lelang kepada pembeli setelah kewajiban pembeli dipenuhi;
- j. menyerahkan hasil bersih lelang kepada pemilik barang paling lama tiga hari kerja setelah pembayaran diterima; dan
- k. menyelenggarakan administrasi perkantoran dan pelaporan.”

