

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN
(Studi di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan)**

SKRIPSI

OLEH:

Adelia Irlinatasa

198400097

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/1/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN
(Studi di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan)**

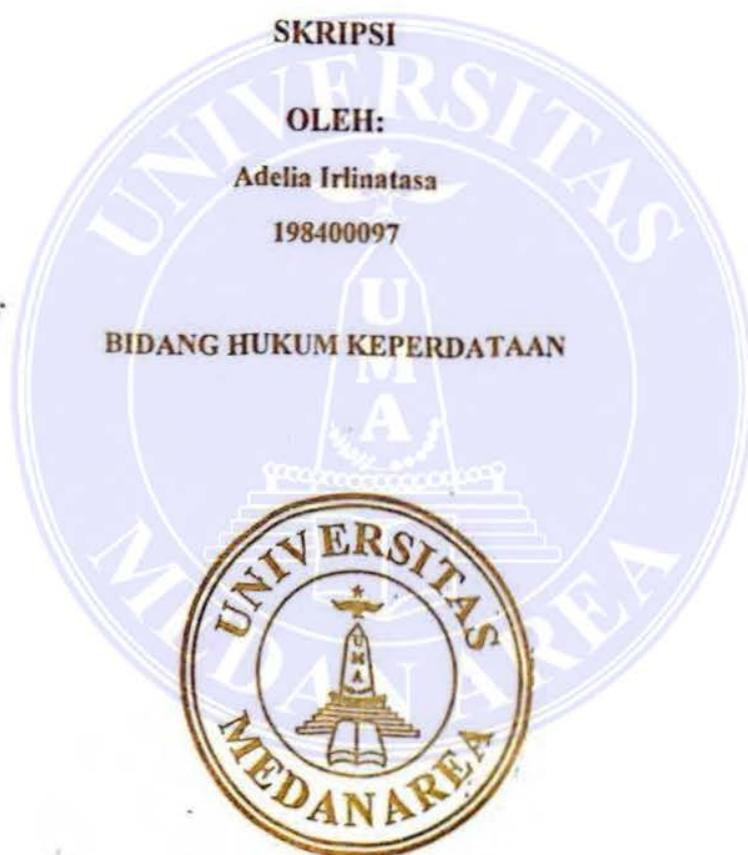
SKRIPSI

OLEH:

Adelia Irlinatasa

198400097

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/1/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)15/1/25

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN
(Studi di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan)**

SKRIPSI



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2024**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/1/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)15/1/25

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan (Studi di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan)

Nama : Adelia Irlinatasa

NIM : 198400097

Bidang : Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh:
Komisi pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

(Marsella, SH.,M.Kn)

(Aldi Subhan Lubis, SH., M.Kn)

DIKETAHUI:

DEKAN FAKULTAS HUKUM



(Dr. M.Citra Ramadhan, SH, MH)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/1/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)15/1/25

LEMBAR PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 9 Februari 2024



Adelia Irlinatasa

Npm: 19.8400.09

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Adelia Irlinatasa
Npm : 19.8400.097
Program Studi : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Nonesklusif (*Non-exclusive royalty-free Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

“Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan)”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalty non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap menantumkan nama sayasebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Medan

Medan pada tanggal: 9 Februari 2024

Yang membuat pernyataan



(Adelia Irlinatasa)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/1/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)15/1/25

RIWAYAT HIDUP

Nama saya Adelia Irlinatas, saya tinggal di jalan STM Ujung, Suka Eka No.17 Medan. Saya Beragama Islam. Saya anak dari Bapak Ir. Pardjanto dan Ibu Relahati Siregar. Saat ini saya sebagai mahasiswa di Universitas Medan Area. Pendidikan saya sebelumnya yaitu pada tahun 2016 Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 13 Medan, pada Tahun 2013 Sekolah Menengah Pertama di SMP Harapan Mandiri Medan, dan Pada Tahun 2007 Sekolah Dasar di SD Harapan Mandiri Medan.



ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN

(Studi kasus di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan)

OLEH:

ADELIA IRLINATASHA

198400097

Bidang Hukum Keperdataan

Hak tanggungan merupakan satu-satunya unifikasi Lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Semenjak undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) berlaku. Hak tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan yang bersifat terbatas, hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk melakukan pelunasan piutangnya secara dahulu dari kreditur-kreditur lainnya. Tanah sebagai property merupakan jaminan yang dipandang cukup baik karena mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan stabil, sehingga dapat diterima di berbagai Lembaga jaminan baik itu perbankan maupun Lembaga lainnya. Sebab, tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan keistimewaan kepada debitor. Oleh karena itu permasalahan dalam penelitian ini: pertama bagaimana tanggung jawab balai lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan kedua bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta yang menjalankan usaha khusus pada bidang jasa lelang. Adapun jenis penelitian hukum adalah yuridis normatif. Dalam kajian ini penulis bermaksud untuk menganalisis persoalan bagaimana seharusnya Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) dalam menangani jaminan kredit macet yang dibebani hak tanggungan dengan perantara balai lelang swasta dengan beberapa tahapan yaitu, pralelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang. Perlindungan terhadap pembeli lelang eksekusi hak tanggungan sebenarnya secara tidak langsung telah diatur secara preventif. Kendala pelaksanaan lelang eksekusi jaminan kebendaan berdasarkan sertifikat. Kedepannya pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan harus disempurnakan dengan akta otentik dan sudah mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak terutama bagi pemenang lelang, risalah lelang tersebut juga sudah mempunyai adanya kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna terhadap para pihak, terutama bagi pembeli atau pemenang lelang atas objek yang dilelang tersebut.

Kata Kunci: Pelaksanaan, Lelang, Hak Tanggungan

ABSTRACT
JURIDICAL REVIEW OF THE IMPLEMENTATION OF
EXECUTION OF MORTGAGE AUCTION

(Case study at PT. Star Auction Center Cab. Medan)

BY:

ADELIA IRLINATASHA

198400097

Field of Civil Law

Mortgage rights are the only unification of land security rights institutions in written national land law. Since law number 4 of 1996 concerning mortgage rights on land and objects related to land (UUHT) took effect. Mortgage rights as one type of limited property rights, only authorizes the right holder to make repayment of his debts in advance of other creditors. Land as property is a guarantee that is considered quite good because it has a relatively high and stable economic value, so it can be accepted in various collateral institutions, both banking and other institutions. This is because land is generally easy to sell, the price continues to increase, has proof of rights, is difficult to embezzle and can be encumbered with a mortgage that gives privileges to the debtor. Therefore, the problems in this study: first, how is the responsibility of the auction hall in the implementation of the execution of the auction of mortgage rights, second, how are the obstacles and solutions in the implementation of the auction of the mortgage object through a private auction hall that runs a special business in the field of auction services. The type of legal research is normative juridical. In this study the author intends to analyze.

Keywords: Implementation, Auction, Mortgage

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala kasih dan karunia yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang diajukan untuk melengkapi tugas akhir untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan studi kasus di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan)”.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis telah mendapatkan banyak bimbingan, arahan dan dukungan dari banyak pihak baik dukungan moril maupun materil. Maka pada kesempatan kali ini dengan rasa hormat penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang yang sangat berjasa yang selalu memberikan kasih sayang dan cintanya tanpa pamrih kepada penulis, selalu mendukung dengan segala ketulusannya, mendoakan dalam setiap ibadahnya tanpa meminta imbalan apapun, berjuang dalam mendidik, membimbing, memberikan semangat dan memotivasi tanpa pamrih, yaitu orang tua penulis Ayahanda tercinta Ir. Pardjanto dan Ibunda tercinta Relahati Siregar, penulis mengucapkan terimakasih yang terdalam dengan ketulusan serta kerendahan hati kepada orang tua, saudara, keluarga besar, serta sahabat-sahabat penulis yang senantiasa menjadi penyemangat untuk penulis menyelesaikan skripsi.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini juga tiada kesempurnaan, penulis banyak mendapat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada seluruh mahasiswa, secara khusus kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Aldi Subhan Lubis, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan baik.
4. Ibu Dr. Rafiqi, S.H., MM., M.Kn, selaku Wakil Dekan Bidang Penjamin Mutu Akademik Fakultas Hukum di Universitas Medan Area.
5. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H., sekaligus selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum di Universitas Medan Area.
6. Ibu Marsella, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing I yang selalu menyempatkan waktu untuk membimbing, memberi semangat, memberi dukungan, memberi nasihat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Ibu Arie Kartika, S.H., M.H., selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan Sebagai sekretaris dalam penulisan skripsi penulis yang telah memberikan masukan kepada penulis.

8. Bapak, Ibu Dosen, serta seluruh jajaran staf administrasi pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Terkhusus terimakasih kepada Ayahanda Ir. Pardjanto dan Ibunda Relahati Siregar yang selalu memberikan dukungan motivasi baik itu doa dan materi dalam penyusunan skripsi ini dan dalam studi yang saya tempuh.
10. Kepada Abang Wahyu Fajar Sukma S.E dan kedua kakak saya iska sukma sari S.P dan ira octaviantri S. I.Kom yang selalu memberikan dukungan motivasi dan doa serta masukan positif selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
11. Kepada sahabat-sahabat saya di masa perkuliahan marsella Ananda putri Br. Sembiring S.H, Anisa Isma Fairuz S.H, Rotua Apritia Pasaribu S.H, Isra Nur Quraini S.H yang telah memberikan banyak masukan dan selalu menyemangati penulis dalam suka dan duka selama di dalam menyelesaikan S1.
12. Kepada diri saya sendiri terimakasih untuk diri saya Adelia Irlinatasha yang telah kuat sampai detik ini, yang mampu mengendalikan diri dari tekanan luar. Yang tidak menyerah sesulit apapun rintangan kuliah ataupun proses yang ada. Terimakasih diriku semoga tetap rendah hati, ini baru dari awal dari semuanya ayo pasti pasti bisa semangat.

Demikian pula kepada semua pihak yang tidak dapat penulis penulisan sampaikan satu per satu dalam kata pengantar ini, penulis menyampaikan terima kasih atas dukungan dan semangat serta bantuan yang telah penulis terima

sehingga penulis berhasil menyelesaikan penulisan skripsi ini. Semoga Tuhan senantiasa melimpahkan kasih karunianya kepada semua pihak yang telah berkenan membantu sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi khalayak pembaca.

Penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis menerima kritik dan saran yang membangun. Penulis mohon maaf atas sebesar-besarnya atas segala kekurangan, akhir kata penulis mengucapkan terima kasih

Medan, Desember 2023



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah	9
3. Tujuan Penelitian	10
4. Manfaat Penelitian	10
5. Keaslian Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
1. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi.....	14
1. Pengertian Eksekusi	14
2. Jenis-Jenis Eksekusi	16
3. Dasar Hukum Eksekusi	17
4. Macam-Macam Eksekusi	18
5. Tata Cara Eksekusi.....	18
2. Tinjauan Umum Tentang Lelang	20
2.1. Pengertian Lelang.....	20
2.2. Macam-macam Lelang.....	22
2.3. Dasar Hukum Lelang	23
2.4. Asas-Asas Lelang.....	24
2.5. Klasifikasi Lelang	25

2.6.	Metode Penawaran Lelang	26
2.7.	Syarat Lelang.....	27
2.8.	Fungsi Lelang.....	29
2.9.	Manfaat Lelang	30
2.10.	Pelaksanaan Lelang Eksekusi.....	31
3.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	33
3.1.	Pengertian Hak Tanggungan	33
3.2.	Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	35
3.3.	Proses Pembebanan Hak Tanggungan	37
BAB III METODOLOGI		40
1.	Waktu Penelitian	40
1.	Waktu Penelitian	40
2.	Tempat Penelitian.....	41
2.	Metodologi Penelitian	41
1.	Jenis Penelitian	41
2.	Sifat Penelitian.....	41
3.	Teknik Pengumpulan Data	41
4.	Analisis Data	42
BAB IV PEMBAHASAN.....		43
1.	Tanggung jawab hukum balai lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan.....	43
2.	Hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta yang menjalankan khusus pada bidang jasa lelang	48

BAB V PENUTUP	52
1. Kesimpulan.....	52
2. Saran.....	54
DAFTAR PUSTAKA	55
LAMPRAN	58



BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Hak tanggungan merupakan satu-satunya unifikasi Lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Semenjak undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang berlaku. Hak tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan yang bersifat terbatas, hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk melakukan pelunasan piutangnya secara dahulu dari kreditur-kreditur lainnya.

Sebagai artian lain Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang diberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang lain.¹ Peraturan hukum mengenai hak tanggungan adalah suatu perangkat hukum yang digunakan Ketika terjadinya perikatan (kesepakatan) pinjam meminjam uang antara peminjam (debitor) dengan pemberi pinjaman (bank). Didalam prakteknya calon debitor mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan segala bentuk surat-surat, yaitu identitas peminjam, jaminan berupa akta kepemilikan atas tanah dan bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika debitornya adalah badan hukum jika menurut bank permohonan yang diajukan oleh debitor memenuhi

¹ Zulfrida Andayani, Saparuddin Siregar dan Isnaini Harahap, "Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet", Sainteks Februari 2020. Jurnal Hal 701-706

kriteria, maka terjadilah kesepakatan pemberian fasilitas kredit kepada debitor.²

Pasal 1 ayat (1) UUHT memberikan pengertian bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain.³

Mengenai jaminan kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT). Lembaga jaminan hak tanggungan atas tanah yaitu semua pihak baik kreditur, debitur, penjamin, dan pembeli beritikad baik dalam lelang eksekusi hak tanggungan harus mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

² Supriadi Jufri, Anwar Borahima dan Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai lelang", Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Vol. 4 No. 2, April 2020.

³ Effendi Parangin, Praktik penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, rajawali pers, Jakarta, hlm. ix. Bandingkan Maria Stephannie Halim, Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. 1, No. 1 Agustus 2018, hlm. 96-109.

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Masalah-masalah jaminan berkaitan erat dengan masalah eksekusi, malahan dalam hukum eksekusilah hak-hak jaminan membuktikan peranannya.⁴ Dalam Pasal 20 UUHT ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan jika debitur wansprestasi, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan.

Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan titel eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte hipotik*). Pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg., sedangkan eksekusi secara di bawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan.⁵ Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*.

⁴ Satrio J., 2007, Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.16.

⁵ Poesoko Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hlm.5.

Pasal 6 UUHT menentukan “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. Sebetulnya istilah “parate executie” secara implisit tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan (selain UUHT). Istilah parate executie secara etimologis berasal dari kata “paraat” yang artinya siap di tangan, sehingga parate executie dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan.⁶

di dalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau parate executie diberikan arti bahwa kalau debitur wanprestasi. Kreditor bisa melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara Perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah.⁷ Dari pendapat tersebut dapat dipahami bahwa pelaksanaan parate executie merupakan cara termudah dan sederhana bagi kreditor untuk memperoleh Kembali piutangnya manakala debitur wanprestasi dibandingkan dengan eksekusi yang melalui bantuan atau campur tangan pengadilan.

Setelah berlakunya UUHT, kemudahan yang ditawarkan UUHT pun dalam kenyatannya tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam prakteknya proses pelaksanaan parate executie telah mengalami pergeseran

⁶ *Ibid*, hlm.6.

⁷ Satrio J., 2004, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.65

makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (*parate executie*) dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek Hak Tanggungan harus melalui fiat ketua pengadilan. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kekeliruan pembentuk UUHT dan lembaga peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi yaitu antara *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Pendirian lembaga peradilan (yurisprudensi) yang kemudian ditindak lanjuti oleh keluarnya Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan telah mencampuradukkan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama para kreditur pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut juga telah menimbulkan ketakutan bagi para pelaksana lelang yang dalam hal ini KPKNL untuk menerima permohonan lelang *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT.

Kebutuhan dana yang cukup besar oleh masyarakat, ditinjau dari aspek ekonomi, memerlukan lembaga keuangan sebagai penyalur dana dan lembaga hak jaminan yang kuat yang mampu memberi kepastian hukum bagi pihakpihak yang berkepentingan. Bertemunya masyarakat selaku pihak yang membutuhkan dana dan lembaga keuangan baik bank maupun non bank selaku pihak yang memberikan dana menimbulkan hubungan hukum berupa pemberian kredit. Kredit menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah

“penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Pemberian kredit oleh lembaga keuangan kepada masyarakat akan diikuti dengan suatu hubungan hukum dalam bentuk perjanjian berupa perjanjian kredit. Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang atau dua pihak, mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek dari perjanjian. Kesepakatan itu timbul karena adanya kepentingan dari masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Menurut Subekti, kata sepakat berarti suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak. Berdasarkan pengertian kata sepakat tersebut berarti apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.⁸

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menegaskan sebagai berikut :

1. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau

⁸ R. Soebekti, *Aneka Perjanjian*, (Cetakan Kesepuluh), Citra Aditya Bakti: Bandung, 1995, hlm. 26

mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan

2. Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia

Berdasarkan ketentuan di atas dapat dijelaskan bahwa kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh bank adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon debitur, yang dikenal dengan “the five C of credit analysis” atau di kenal dengan prinsip 5 C’s.⁹ Pada prinsipnya konsep 5 C’s ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (willingness to pay) dan kemampuan membayar (ability to pay) debitur dalam melunasi kembali pinjaman berikut dengan bunga dan beban lainnya.¹⁰ Prinsip-prinsip penilaian kredit analisis 5 C’s, tersebut meliputi:¹¹

1. *Character*, adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini adalah calon debitur. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada

⁹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka: Jakarta, 2001, hlm 246

¹⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka: Jakarta, 2001, hlm 247

¹¹ Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti: Jakarta, 2003, hlm 92.

Bank, bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya.

2. *Capacity (capability)*, untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit dihubungkan dengan kemampuan mengelola bisnis serta kemampuan mencari laba
3. *Capital*, dimana untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh Bank
4. *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan
5. *Condition*, dalam menilai kredit hendaknya dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing.

Collateral atau jaminan merupakan salah satu aspek penting yang dapat memberikan perlindungan terhadap risiko yang mungkin timbul dalam pemberian kredit oleh bank. Bank memperoleh kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan ke debitornya jika mereka wanprestasi melalui pemberian jaminan oleh debitor. Jaminan yang diberikan debitor dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Kewajiban untuk menyerahkan jaminan oleh pihak debitor dalam rangka pinjaman uang

sangat terkait dengan kesepakatan di antara pihak-pihak yang melakukan pinjam-meminjam uang.¹²

Pemberian jaminan dari debitur kepada kreditur harus disertai dengan perjanjian jaminan yang telah diatur lebih dulu di dalam perjanjian kredit yang berstatus sebagai perjanjian pokok yang mendasari segala bentuk perjanjian lain sesudahnya termasuk perjanjian jaminan. Perjanjian pokok, di dalamnya harus disebutkan salah satu klausul tentang janji debitur untuk memberikan jaminan tertentu kepada kreditur. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminannya juga berakhir. Sifat perjanjian yang demikian itu disebut *accessoir*.

Berdasarkan uraian di atas maka hal tersebut adalah latar belakang penulisan skripsi ini, yang mana penelitian ini mengambil judul “**Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan) ”**”.

2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang di bahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab Hukum balai lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan?

¹² M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2007, hlm. 2.

2. Bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta yang menjalankan khusus pada bidang jasa lelang?

3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan permasalahan yang di uraikan sebelumnya, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab Hukum balai lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta yang menjalankan khusus pada bidang jasa lelang.

4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang penulis lakukan sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk:

- a. Menambah wawasan dalam ilmu hukum mengenai tanggung jawab balai lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan.
- b. Untuk menjadi bahan acuan bagi Lembaga atau pihak yang berminat melakukan penelitian lanjutan tentang masalah penyelesaian eksekusi lelang hak tanggungan melalui balai lelang swasta.
- c. Memperluas cakrawala berfikir dan mengembangkan pengetahuan penulis sendiri dalam menyongsong era keterbukaan dimasa depan bagi calon Sarjana Hukum.

2. Secara Praktis

Yaitu penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan tambahan informasi atau bahan tambahan referensi bagi segenap pihak yang memerlukan atau mencari tinjauan mengenai pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan yang mengakibatkan timbulnya suatu kerugian immaterill atau materill yang terjadi pada beberapa pihak.

5. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran yang dilakukan oleh peneliti terhadap hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan penelusuran melalui media internet yang berkaitan dengan judul penelitian “Tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan” diantaranya:

1. Winda Amboru, (2016), Universitas Medan Area, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Eksekusi Lelang (Studi Kasus Putusan No. 270/PDT/2014/PT.MDN)”. Permasalahan yang dibahas yaitu:
 - a. Bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dapat diajukan sebagai perbuatan melawan hukum?
 - b. Bagaimanakah aspek-aspek perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam perkara No. 270/PDT/2014/PT.MDN?
2. Angga Karunia, (2021), Universitas Islam Sultan Agung Semarang, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan Oleh

Balai Lelang Swasta Dalam Melakukan Usaha Khusus Pada Bidang Jasa Lelang”. Permasalahan yang dibahas yaitu:

- a. Bagaimana pelaksanaan lelang objek hak tanggungan pada balai lelang swasta yang menjalankan usaha khusus pada bidang jasa lelang?
 - b. Bagaimana peranan balai lelang swasta terhadap pelaksanaan lelang objek hak tanggungan?
3. Tudi Iskandar, (2013), Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, “Tinjauan Yuridis Terhadap Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial Di Kabupaten Sleman”. Permasalahan yang dibahas yaitu:
- a. Bagaimanakah implementasi dan regulasi eksekusi sertipikat hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial?
 - b. Bagaimana proses pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial?

Berdasarkan pemaparan diatas dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak tanggungan (Studi Kasus di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan)”. Dengan perumusan masalah dan membahas:

- a. Bagaimana tanggung jawab hukum balai lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan Kota Medan?

- b. Bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta yang menjalankan khusus pada bidang jasa lelang?

Belum pernah dilakukan, sehingga keaslian penulisan ini dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut Executie atau Uitvoering, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Secara terminologis eksekusi adalah melaksanakan putusan (vonis) pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹³ Dalam Pasal 29 Undang-undang Nomor 42 tahun 1999, Eksekusi, adalah Pelaksanaan titel eksekutorial oleh Penerima Fidusia, berarti eksekusi langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Pengertian parate eksekusi menurut Bahtiar Sibarani adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim¹⁴. Sedangkan Menurut R. Subekti, Eksekusi adalah Upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan putusan, lebih lanjut dikemukakannya bahwa pengertian Eksekusi atau pelaksanaan putusan, mengandung arti, bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara

¹³ Mardani, Hukum Acara Perdata Peradilan agama dan mahkamah syari'ah, sinar grafika, Jakarta 2010, hlm 142

¹⁴ Bahtiar Sibarani, "Parate Eksekusi dan Paksa Badan", Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 15, No. 8, (September 2001):22.

sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan dengan kekuatan hukum. Dengan kekuatan hukum ini dimaksudkan pada polisi, kalau perlu polisi militer (Angkatan bersenjata).

Sedangkan Sudikno memberikan definisi eksekusi atau pelaksanaan putusan hakim pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. Eksekusi merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan.¹⁵ Dalam Pasal 195 HIR/Pasal 207 RBG dikatakan : “Hala menjalankan Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri atas perintah dan tugas Pimpinan ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal HIR”.

Adapun apabila sebelum pelaksanaan eksekusi pengosongan, termohon eksekusi melakukan perlawanan ke pengadilan agar pelaksanaan eksekusi tersebut ditangguhkan, maka yang berwenang untuk menangguhkan atau menuruskan eksekusi tersebut adalah ketua pengadilan negeri. Oleh karena itu, pentingnya pemahaman yang memadai atas peraturan perundang-undangan yang ada secara prinsip akan memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang untuk menguasai

¹⁵ Sudikno, 2008. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 209.

barang jaminan yang dibeli melalui lelang dan perlawanan yang diajukan oleh termohon eksekusi.¹⁶ Selanjutnya dalam Pasal 196 HIR/Pasal 208 RBG dikatakan: “Jika pihak yang dikatakan tidak mau atau lalai untuk memenuhi amar Putusan Pengadilan dengan damai maka pihak yang menang dalam perkara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan Putusan Pengadilan itu”.

Kemudian Ketua Pengadilan Negeri memanggil pihak yang kalah dalam hukum serta melakukan teguran (aanmaning) agar pihak yang kalah dalam perkara memenuhi amar putusan pengadilan dalam waktu paling lama 8 (delapan) hari.¹⁷ Dengan demikian, pengertian eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya. Lama putusan hakim, melalui, perantara panitera/jurusita/jurusita pengganti pada pengadilan tingkat pertama dengancara paksa karena tidak dilaksanakan secara sukarela dan pelaksanaan putusan hakim merupakan proses terakhir dari proses penyelesaian perkara perdata dan pidana sekaligus prestise dari lembaga pengadilan itu sendiri.

2. Jenis-Jenis Eksekusi

a. Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata,

Pembagian jenis Eksekusi meliputi:

¹⁶ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggung-an.html>, diakses pada tanggal 7-06-2021 pukul 12.00

¹⁷ M.Yahya Harahap - *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Penerbit PT.Gramedia, Jakarta, 2009 ,hlm.5

- 1) Eksekusi Pasal 196 HIR, yaitu Eksekusi pembayaran sejumlah uang.
 - 2) Eksekusi yang diatur dalam Pasal 225 HIR, yaitu menghukum seorang melakukan sesuatu perbuatan.
 - 3) Eksekusi Riil yang dalam praktek banyak dilakukan tetapi tidak diatur dalam HIR.
- b. Berdasarkan obyeknya, Eksekusi dibedakan menjadi :
- 1) Eksekusi Putusan Hakim.
 - 2) Eksekusi Benda Jaminan.
 - 3) Eksekusi Grosse Akta.
 - 4) Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak dan kewajiban.
 - 5) Eksekusi Surat Pernyataan bersama.
 - 6) Eksekusi Surat Paksa.
- c. Berdasarkan Prosedurnya, dapat dibedakan menjadi :
- 1) Eksekusi Putusan Hakim yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang.
 - 2) Eksekusi Riil
3. Dasar hukum eksekusi
- Dasar hukum eksekusi, yaitu pasal 195-pasal 224 HIR/Pasal 206-258 RGB, beberapa pasal telah dinyatakan tidak diberlakukan lagi pasal (209-223 HIR), pasal 195-pasal 208 HIR/Pasal 206-Pasal 240 RGB masih berlaku aktif, pasal 224 HIR tentang pasal 258 RGB, Pasal 225 HIR/Pasal

259 RGB tentang eksekusi pelaksanaan putusan “ untuk melakukan sesuatu “, dan UU Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman.

3. Macam-macam eksekusi

Macam-macam eksekusi, yaitu sebagai berikut:

- a) Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang kalah untuk membayar sejumlah uang.
- b) Eksekusi putusan menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan (pasal 225 HIR dan Pasal 259 RBG).
- c) Eksekusi riil, yaitu pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap kepada orang yang dilaksanakan (Pasal RV 1033)
- d) Eksekusi riil dengan penjualan lelang (Pasal 200 ayat (11) HIR / Pasal 218 ayat (2) RBg)¹⁸

4. Tata cara eksekusi

- a) Eksekusi riil

Secara prosedural pelaksanaan eksekusi riil adalah sebagai berikut:

- 1) Permohonan eksekusi oleh pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan Agama secara sukarela untuk dilaksanakan secara paksa (pasal 207 ayat (1) RBg/ Pasal 196 HIR)
- 2) Penaksiran biaya eksekusi oleh petugas meja pertama.
- 3) Telah dilaksanakan teguran (aan maning).

¹⁸ Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah*, hlm. 143

- 4) Perintah eksekusi.
- 5) Pelaksanaan eksekusi riil. Eksekusi dilaksanakan sesuai dengan amar putusan, serta dibuatkan Acara Eksekusi. Berita Acara Eksekusi memuat hal-hal sebagai berikut.
 - a. Jenis barang yang akan di eksekusikan
 - b. Letak, ukuran dan luas barang tetap yang dieksekusikan.
 - c. Hadir tidaknya pihak yang tereksekusi.
 - d. Penegasan dan keterangan pengawas barang.
 - e. Penjelasan Non Bevinding bagi yang tidak sesuai dengan amar putusan.
 - f. Penjelasan dapat atau tidaknya eksekusi dijalankan.
 - g. Hari, tanggal, jam, bulan. Dan tahun pelaksanaan eksekusi.Berita Acara Eksekusi ditandatangani oleh petugas eksekusi, 2 (dua) orang saksi, kepala desa dan tereksekusi.¹⁹

Eksekusi pembayaran sejumlah uang

Eksekusi pembayaran sejumlah uang ialah suatu eksekusi yang intinya agar pihak yang kalah dalam perkara membayar sejumlah uang yang telah ditetapkan pihak Pengadilan kepada pihak yang dimenangkan. Apabila pihak yang sudah tidak melunasi pembayaran sejumlah uang, maka dapat dilakukan secara paksa dengan cara

¹⁹ Ibid., hlm. 144-145

menjual lelang harta kekayaan tergugat. Hal ini berdasar Pasal 225 ayat (1) HIR Prosedur eksekusi pembayaran sejumlah uang.

2. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian lelang

Istilah lelang berasal dari Bahasa belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam Bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari Bahasa belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”.

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan. Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.²⁰ Secara yuridis pengertian “lelang” dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1 angka UU No. 19 Tahun 1997 tentang Penagihan pajak dengan UU No. 19 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa “lelang” adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Selanjutnya menurut Richard L. Hirshberg, lelang adalah penjualan umum dari property bagi penawar yang tertinggi, di mana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.

²⁰ Tim penyusun kamus pusat pembinaan dan pengembangan Bahasa, 1988. Kamus besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, hal. 510.

Sedangkan menurut Roell, seorang sarjana hukum di Belanda sebagai kepala inspeksi Lelang Jakarta pada tahun 1932 merumuskan pengertian “penjualan umum” adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu benda atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli benda-benda yang ditawarkan, sampai kepada saat kesempatan itu lenyap. Kesempatan itu lenyap pada saat tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harganya.²¹

Perkembangan teknologi, masyarakat yang ikut dalam lelang tidak perlu lagi repot, karena lelang sudah bisa dilakukan secara (online). Hal ini membuat minat masyarakat terus meningkat. Bahkan tak hanya pemerintah, sejumlah badan usaha swasta juga membuat balai lelang (online) untuk memudahkan masyarakat. Ketua Umum Persatuan Balai Lelang Indonesia (perbali) Doxa Manurung mengatakan, lelang (online) memberikam keuntungan kepada penjual maupun kepada pembeli.²² Rumusan tersebut menunjukkan bahwa sarana pelaksanaan lelang telah berkembang dengan menggunakan media elektronik dalam bentuk telpo, faksimili dan email (tertulis) dan kini sudah saatnya dikembangkan

²¹ Rochmat soemitro. 1987. Peraturan dan instruksi lelang. Bandung: PT Eresco, hal 154 dan purnama tioria sianturi. 2008. Perlindungan hukum terhadap pembeli barang jaminan tidak bergerak melalui lelang. Bandung: CV Mandar maju, hlm. 53

²² [https://money.kompas.com/read/2019/03/19/145046126/lelang-\(online\)-kian-digemari-milenial-ini-keuntungannya](https://money.kompas.com/read/2019/03/19/145046126/lelang-(online)-kian-digemari-milenial-ini-keuntungannya), diakses pada tanggal 13-02-2021 pukul 09.00 wib

penggunaan *telenconference* yang dapat saja dikategorikan sebagai lelang langsung meskipun tanpa kehadiran peserta lelang.

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

2. **Macam-macam lelang**

Dengan merujuk kepada *vendu reglement* sebagaimana diatur dalam ordonantie 28 februari *staatsblad* 1908 Nomor 189 dengan beberapa kali perubahan terakhir dengan *staatsblad* 1941 Nomor 3, dapat diketahui ada beberapa jenis lelang yaitu:

- a. Lelang eksekusi adalah lelang yang melaksanakan putusan/penetapan pengadilan dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan
- b. Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang
- c. Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perseorangan atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

3. Dasar Hukum Lelang

Bertitik tolak dari ketentuan pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 RBG yang memerintahkan penjualan lelang dilakukan dengan perantara kantor lelang, berarti sumber hukum yang menjadi pedoman pelaksanaannya, tidak semata mata merujuk pada HIR dan RBG saja.²³ Secara garis besar aturan mengenai pelaksanaan lelang dapat dibedakan menjadi dua macam antara lain:

a. Ketentuan Umum

- 1) Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*)
- 2) Intruksi Lelang (*Vendu Instructie*)
- 3) Peraturan pemungutan bea lelang untuk pelelangan dan penjualan umum (Stbl. 1949 No. 390).

b. Ketentuan Operasional

- 4) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- 5) Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata.
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas I
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 tentang Pejabat Lelang Kelas II

²³ M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, (Jakarta:Sinar Grafika, 2005), hal. 113.

- 8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 tentang Balai Lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 9) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.
- 10) Peraturan Direktur Jendral Kekayaa Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 tentang jenis dan tarif atau jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada kementerian keuangan.

4. Asas-asas lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan asas lelang dimaksud.²⁴ Dapat diketahui bahwa ada beberapa jenis asas-asas lelang yaitu:

- a. Asas keterbukaan
- b. Asas persaingan
- c. Asas keadilan
- d. Asas kepastian hukum
- e. Asas efesiensi

²⁴ Ibid., hal. 23-24

- f. Asas akuntabilitas

5. Klasifikasi Lelang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Lelang di klasifikasikan dalam beberapa macam:

- a. Lelang eksekusi Pasal 1 ayat (4) PMK No 27/PMK.06/20016

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti hipotek, hak tanggungan, atau jaminan fidusia.

- b. Lelang non eksekusi wajib Pasal 1 ayat (5) PMK No 27/PMK.06/20016

Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Lelang non eksekusi sukarela Pasal 1 ayat (6) PMK No 27/PMK.06/20016

Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum badan usaha yang dilelang secara suka rela.

6. Metode Penawaran Lelang

Dalam pelaksanaan lelang, cara-cara yang dilakukan dalam praktiknya dapat dilakukan melalui beberapa cara diantaranya disebutkan dalam peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang diantaranya yaitu:

a. Secara Lisan

Jenis metode penawaran secara lisan ini termasuk dalam kategori lelang terbuka, dimana lelang dilakukan ditempat yang telah ditentukan oleh KPKNL dimana penawaran dilakukan secara lisan dihadapan peserta lelang penawaran lelang dilakukan secara naik-naik atau turun-turun.

b. Secara Tertulis

Dalam hal ini cara penawaran lelang dilakukan dalam keadaan tertutup atau lelang tertutup, dimana penawaran lelang dilakukan secara tertulis oleh peserta lelang tidak diketahui oleh peserta lelang yang lain. Penawaran lelang secara tertulis dikelompokkan lagu dalam beberapa cara diantaranya:

1) Tertulis dengan kehadiran peserta lelang

Dimana dalam hal ini peserta lelang diwajibkan hadir dalam pelaksanaan lelang untuk melakukan penawaran harga lelang.

2) Tertulis tanpa kehadiran peserta lelang

Dalam hal ini peserta lelang diperbolehkan untuk tidak hadir dilakukan melalui surat elektronik, tromol pos, atau melalui internet baik dilakukan dengan cara terbuka ataupun tertutup.

1.2.Syarat Lelang

Dalam pelaksanaan lelang terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi, dimana syarat tersebut di bagi dalam syarat umum dan syarat khusus.

a. Syarat Umum

Dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang termasuk dalam kategori syarat umum adalah sebagai berikut:

1. Penjualan barang dilakukan terbuka untuk umum, dimana sesuai yang terkandung dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. Bahwa lelang harus terbuka untuk umum sesuai dengan asas transparasi.
2. Pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang, dalam pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pejabat lelang terdiri dari pejabat lelang kelas I berwenang untuk

semua jenis lelang atas permohonan penjual dan pejabat lelang kelas II berwenang dalam lelang Non eksekusi sukarela.

3. Dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan, yakni dimana dalam pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang.
4. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu, yakni dalam pasal 51 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/OMK.06/2016, bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual dan penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang kepada pejabat lelang.
5. Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat risalah lelang, dimana risalah lelang dalam pasal 1 ayat(35) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian dan sempurna.
6. Pelunasan pembayarab harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang

b. Syarat Khusus

Dalam syarat khusus ini tergantung dari penjual mengajukan syarat-syarat tambahan dalam pelaksanaan lelang kepada pejabat lelang sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan umum lelang dan

peraturan perundang-undangan yang ada dimana sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang penjual dapat mengajukan syarat tambahan sebagai berikut:

1. Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang.
2. Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli.
3. Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang.

8. Fungsi lelang

Sebagai sarana penjualan barang secara terbuka, pranata lelang memiliki dua fungsi sekaligus, yaitu pertama, fungsi privat dan kedua, fungsi public. Fungsi privat pranata lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat. Sementara itu fungsi public pranata lelang merupakan sarana penegakan hukum dan pengelolaan aset negara. Di samping itu, dalam fungsi public ini, pranata lelang juga memiliki fungsi budgeter, yang berkaitan dengan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) yang berasal dari bea lelang dan uang miskin serta pajak lain yang terkait dengan jual beli barang melalui lelang. Sedangkan fungsi public dari lelang dapat dilihat dari tiga hal, yaitu:

- a. Mengamankan aset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan aset negara.
- b. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang, dan

- c. Pelayanan penjualan barang yang mencerminkan wujud keadilan sebagai bagian dari system hukum acara disamping eksekusi PUPN, Pajak, serta Perum pegadaian.²⁵

9. Manfaat Lelang

Prananta lelang juga mempunyai manfaat, baik bagi penjualan maupun pembeli atau pemenang lelang. Bagi penjual, manfaat lelang adalah sebagai berikut.

- a. Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang inventaris pemerintah, BUMN atau BUMD) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi), karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya.
- b. Menghindar kemungkinan adanya sengketa hukum
- c. Penjualan lelang sangat efisien, karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.
- d. Penjual akan mendapatkan pembayaran secara cepat, karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.
- e. Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.²⁶

²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid., hal. 45.

Selanjutnya, pranata lelang juga memiliki manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang, sebagai berikut:

- a. Penjualan lelang harus didukung oleh dokumen yang sah, karena sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek atau objek lelang).
- b. Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat akta jual beli ke PPAT, tetapi dengan risalah lelang, pembeli dapat langsung ke kantor pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena risalah lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.²⁷

1.2. Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi dilakukan dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain lelang eksekusi PUPN, lelang eksekusi Pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi barang yang dikuasai atau tidak dikuasai Bea Cukai, lelang eksekusi barang sitaan Pasal 45 KUHAP, lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang temuan, lelang eksekusi fidusia, lelang eksekusi Hak Tanggungan, lelang eksekusi gadai.²⁸

²⁷ Ibid.

²⁸ Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*, Al' Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013, hal. 56.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi, aturang yang dipakai adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dimana ada beberapa tahapan yang harus dilaksanakan dan tidak boleh ditinggalkan yakni prosedurnya sebagai berikut:

Dalam Pasal 11 ayat (1) PMK No 27/PMK.06/20016 menjelaskan penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Jadi dalam hal ini pemohon mengajukan surat permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan melampirkan fotocopy dokumen-dokumen.

- a. Kemudian KPKNL melakukan verifikasi dokumen-dokumen yang terlampir, apabila dinyatakan berkas dokumen tersebut telah lengkap maka KPKNL mengeluarkan penetapan hari, tanggal dan jam lelang.
- b. Pemohon lelang melakukan pengumuman lelang sesuai dengan aturan yang sudah ada yakni dijelaskan dalam PMK No 27/PMK.06/20016 Pasal 54 ayat (1) huruf a dan b yakni pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan pengumuman kedua melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.
- c. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan kerekening KPKNL sesuai amanat PMK No 27/PMK.06/20016 Pasal 34 ayat (1) yakni dimana

dalam setiap pelaksanaan lelang, peserta lelang harus menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang.

- d. Pelaksanaan lelang yang berwenang melakukan lelang eksekusi adalah pejabat lelang kelas I (satu) dimana pejabat lelang dapat dibantu oleh pemandu lelang.
- e. Peserta lelang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang harus membayar pelunasan pembayaran harga lelang dan Bea lelang, dimana pelunasan pembayaran harga lelang dan Bea lelang harus dilakukan secara tunai atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- f. KPKNL menyetorkan Bea lelang kepada kas Negara sebagai penerimaan negara bukan pajak paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh bendahara penerimaan KPKNL atau balai lelang. KPKNL menyerahkan dokumen-dokumen barang yang dilelang tersebut kepada pemenang lelang beserta risalah lelang sebagai bukti telah terjualnya objek lelang.

3. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: 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 terhadap kreditor-kreditor lain.

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.²⁹ Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal 1232 KUHPerdara, dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang debitur.³⁰

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.³¹

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh

²⁹ Adrian Sutedi. 2010, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 21.

³⁰ Ibid. Hlm. 27.

³¹ Salim, HS. 2007, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 7.

Debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian *accessoir* juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya telah usai secara otomatis perjanjian *accessoir* juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjian *accessoir*-nya ikut pula berpindah. Contoh dari perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai hak tanggungan, fidusia.³²

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga

³² Ibid. Hal. 23

dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasanya.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang

hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.³³

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:³⁴

1. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, *“pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggung

³³ M. Bahsan, 2010, Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hlm. 28.

³⁴ Sutardja Sudrajat. 1997, Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya, Mandar Maju, Bandung. Hlm. 54.

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “*pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.³⁵

Pendaftaran hak tanggungan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan

³⁵ Ibid.

pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku hak tanggungan.³⁶



³⁶ Boedi Harsono dan Sudarianto. 1996, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung. Hlm. 17.

BAB III

METODE PENELITIAN

1. Waktu dan Tempat Penelitian

2.1.1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan sejak tanggal dikeluarkannya izin penelitian dalam kurun waktu kurang lebih 1 (satu) bulan. Adapun waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar September 2023, Adapun outline yang akan dilaksanakan pada penelitian ini disajikan pada Tabel 1 berikut.

Tabel. 1. Outline pelaksanaan penelitian

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		Agustus 2022				Juni 2023				September 2023				Desember 2023					Februari 2024			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
1	Pengajuan Judul																					
2	Seminar Proposal																					
3	Bimbingan skripsi																					
4	Seminar Hasil																					
5	Pengajuan Berkas Meja Hijau																					
6	Sidang																					

2.1.2. Tempat Penelitian

Tempat penelitian akan dilakukan di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan, Jl. Iskandar Muda, Babura, kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara 20153

2. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu penelitian yang menemukan kebenaran koherensi, yaitu adalah aturan hukum sesuai norma dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah Tindakan seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum.³⁷

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah Deskriptif analisis yaitu menggambarkan untuk memberikan untuk data yang seteliti mungkin³⁸ yaitu mendeskripsikan hasil data yang diterima berdasarkan sumber data dan juga dengan menganalisis kasus yang terkait yaitu untuk mengetahui fakta-fakta hukum yang terdapat dalam Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan.

3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, kencana, 2017, Hal. 47

³⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta. UIP. 2014. Hal. 10

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), Metode ini dilakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan tertulis dari para sarjana yaitu buku-buku teori tentang hukum, jurnal-jurnal hukum dan juga bahan-bahan kuliah serta peraturan perundang-undangan tentang eksekusi lelang hak tanggungan.
 - b. Penelitian lapangan (*field research*), Metode ini dilakukan penelitian langsung ke PT. Balai Lelang Star Cab. Medan berkaitan dengan judul skripsi yaitu “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN DI PT. BALAI LELANG STAR CAB. MEDAN”.
4. Analisis Data
- Untuk melakukan analisis data dan mengambil kesimpulan dengan metode kepustakaan. Metode kepustakaan dilakukan dengan mengambil informasi dari berbagai sumber-sumber bacaan hukum yang berkaitan dengan judul skripsi yang berupa buku, jurnal-jurnal hukum, website online hukum, data yang di peroleh dalam penelitian ini akan di analisis secara kualitatif yang memperhatikan fakta-fakta di lapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan di Kantor PT. Balai Lelang Star Cab. Medan, Jl. Iskandar Muda, Babura, kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara 20153 dari hasil penelitian dapat diketahui sumber permasalahan empiris dalam “Tinjauan Yuridis Terhadap Eksekusi Lelang Hak Tanggungan di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan” untuk memperoleh suatu gambaran mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

1. Permasalahan lelang terjadi setelah terjadinya pelaksanaan lelang dimana sering kali pihak-pihak lain yang merasa dirugikan melakukan gugatan. Kebanyakan kasus gugatan terhadap KPKNL adalah pelaksanaan lelang terhadap objek yang berpenghuni. Pengosongan objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, kepengurusan Surat Keterangan Tanah dan perubahan nilai limit. Tanggung Jawab Balai Lelang atas pelaksanaan lelang yang dilakukan dihadapannya dapat berupa segala perselisihan yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan lelang ini yang akan diselesaikan dan diputuskan pada hari ini juga oleh Pejabat Lelang. Ini berarti bentuk pertanggung jawaban Pejabat Lelang untuk menyelesaikan persoalan lelang harus pada hari pelaksanaan lelang, tetapi setelah selesai pelaksanaan lelang, karena permasalahan ini muncul bukan pada hari pelaksanaan lelang. Tetapi secara moral Pejabat Lelang tetap bertanggung jawab untuk menyelesaikan permasalahan ini, termasuk melakukan mediasi dengan berjalan musyawarah, sampai masalah tersebut benar-benar tuntas.
2. Dalam tahapan pra lelang yaitu kekurangan dokumen lelang, dimana solusinya memberikan pengarahan kepada kreditur serta membantu kreditur untuk segera melengkapi dokumen lelang. Sedangkan hambatan yang disebabkan oleh gugatan perdata dari debitur, solusinya yaitu PT. Balai Lelang Star Cab. Medan akan berkoordinasi

dengan kuasa hukum kreditur, mengenai dokumen-dokumen apa saja yang akan dijadikan sebagai alat bukti di persidangan nanti. Hambatan dalam proses lelangnya sebenarnya tidak ada, apabila dalam proses pra lelang sudah tidak ada hambatan dalam proses pasca lelang adalah adanya gugatan dari debitur yang menggugat hasil nilai objek lelang yang dibawah harga pasar, solusi dari permasalahan tersebut PT. Balai Lelang Star Cab. Medan menyerahkan alat bukti seperti surat penetapan nilai limit, risalah lelang dan dokumen penunjang lainnya kepada kuasa hukum kreditur untuk dibawa di persidangan. Hambatan lainnya dalam proses pasca lelang yaitu pengosongan objek lelang, dimana solusi yang ditawarkan adalah dengan melakukan pendekatan persuasive dengan penghuni objek lelang, dan apabila dalam pendekatan persuasive gagal maka akan mengajukan fiat eksekusi ke pengadilan.

2. Saran

1. Sebaiknya, Kedepannya balai lelang dan KPKNL bertanggung jawab untuk meneliti kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Pejabat lelang juga bertanggung jawab terhadap risalah lelang sebagai akta otentik. Balai lelang dalam hal ini pejabat lelang hanya bertanggung jawab terhadap kebenaran yang bersifat formil, sedangkan kebenaran yang bersifat materil merupakan tanggung jawab dari penjual atau pemilik barang.

2. Seharusnya, Pelaksanaan perjanjian Kerjasama dengan kreditur dalam bentuk pengurusan lelang dengan objek hak tanggungan, PT. Balai Lelang Star Cab. Medan harus menjalankan perannya secara professional agar dapat menghimpun peserta lelang yang banyak sehingga menciptakan nilai jual lelang yang tinggi.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Adrian Sutendi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal.5.
- Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*, Al' Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013, hal. 56.
- Boedi Harsono dan Sudarianto. 1996, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung.
- Djuhaenadah Hasan dalam *Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, Hukum Jaminan Indonesia*, Elips : Jakarta: 1998.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- I Made Soewandi, *kewenangan Balai Lelang Dalam Kredit Macet*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm 72.
- M.Yahya Harahap - *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Penerbit PT.Gramedia, Jakarta,2009.
- M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan agama dan mahkamah syari'ah*, sinar grafika, Jakarta 2010.
- Poesoko Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hlm.5.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, kencana, 2017, Hal. 47

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata Edisi Revisi*, PT Radnya Paramita, Jakarta, 1995.

Rochmat Soemitro. 1987. *Peraturan dan instruksi lelang*. Bandung: PT Eresco, hal 154 dan purnama tioria sianturi. 2008. *Perlindungan hukum terhadap pembeli barang jaminan tidak bergerak melalui lelang*. Bandung: CV Mandar maju.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta. UIP. 2014. Hal. 10

Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.16.

Satrio J., 2004, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.65

St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni*, Bandung, 1999.

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni : Bandung, 1999.

Sudikno, 2008. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty.

Salim, HS. 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sutardja Sudrajat. 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung.

Tim penyusun kamus pusat pembinaan dan pengembangan Bahasa, 1988.

Kamus besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.

Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka: Jakarta, 2001, hlm 246

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka: Jakarta, 2001, hlm 247

Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti: Jakarta, 2003, hlm 92

Yan Pramadya Puspa, Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris, Aneka Ilmu, Semarang, 1977.

B. Peraturan perundang-undangan:

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Berita Negara Republik Indonesia
Tahun 2016 Nomor 270, Pasal 14 ayat (1), (2) dan ayat (3)

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah

Undang-Undang nomor 42 tahun 1999 tentang eksekusi

UU No. 19 Tahun 1997 tentang penagihan pajak

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok dasar agraria

C. Jurnal:

Bahtiar Sibarani, "Parate Eksekusi dan Paksa Badan", Jurnal Hukum Bisnis, Vol.
15, No. 8, (September 2001):22.

Effendi Parangin, Praktik penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, rajawali pers, Jakarta, hlm. ix. Bandingkan Maria Stephannie Halim, Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. 1, No. 1 Agustus 2018, hlm. 96-109

Supriadi Jufri, Anwar Borahima dan Nurfaidah Said, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai lelang", Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Vol. 4 No. 2, April 2020.

Zulfrida Andayani, Saparuddin Siregar dan Isnaini Harahap, "Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet", Sainteks Februari 2020.

D. Internet:

[https://money.kompas.com/read/2019/03/19/145046126/lelang-\(online\)-kian-digemari-milenial-ini-keuntungannya](https://money.kompas.com/read/2019/03/19/145046126/lelang-(online)-kian-digemari-milenial-ini-keuntungannya), diakses pada tanggal 15-11-2023 pukul 09.00 wib

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggung-an.html>, diakses pada tanggal 15-11-2023 pukul 12.00

Subekti. (2004). Pokok-Pokok Hukum Perdata. *Hukum Lingkungan Dan Ekologi Pembangunan*. <https://doi.org/10.1007/978-3-531-94343-5>

Surat Edaran Lelang Hak Tanggungan, (Online), Tersedia di: http://www.santoslolowang.com/data/hak_Tanggung-an.

LAMPIRAN

LAMPIRAN 1

LEMBAR HASIL WAWANCARA

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. Balai Lelang Star Cab. Medan)

Narasumber : Fachren Qautsar

Waktu & Tempat Wawancara : Rabu 22 November 2023 PT. Balai Lelang Star Cab. Medan

Wawancara :

1. Bagaimana tanggung jawab balai lelang dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan?

Narasumber: Tanggung Jawab Balai Lelang atas pelaksanaan lelang yang dilakukan dihadapannya dapat berupa segala perselisihan yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan lelang ini yang berupa segala perselisihan yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan lelang ini akan diselesaikan dan diputuskan pada hari ini juga oleh Pejabat Lelang. Ini berarti bentuk pertanggung jawaban Pejabat Lelang untuk menyelesaikan persoalan lelang adalah harus pada hari pelaksanaan lelang, tetapi setelah selesai pelaksanaan lelang, karena permasalahan ini muncul bukan pada hari pelaksanaan lelang. Tetapi secara moral Pejabat Lelang kelas tetap bertanggung jawab untuk menyelesaikan permasalahan ini, termasuk melakukan mediasi dengan berjalan musyawarah, sampai masalah tersebut

benar-benar tuntas. Namun yang pasti pejabat lelang bukan terletak pada keadaan fisik obyek lelang, tetapi semata-mata terletak pada legalitas yuridis yaitu keabsahan barang yang tidak dimiliki.

2. Bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui balai lelang swasta yang menjalankan khusus pada bidang jasa lelang?

Narasumber: hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan seperti kekurangan dokumen-dokumen lelang, adanya gugatan perdata oleh debitur. Solusi dari permasalahan tersebut mengikuti ketentuan hukum yang ada dan berkoordinasi dengan kuasa hukum dari kreditur mengenai berkas-berkas apa saja yang akan dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan di pengadilan. Apabila ada putusan sela untuk menghentikan proses lelang akan menghentikan proses lelang sampai adanya kekuatan hukum yang berkekuatan hukum tetap.



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolan Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 📠 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225802 📠 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 1166/FH/01.10/XI/2023
Lampiran : ----
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

14 November 2023

Kepada Yth :
Pimpinan PT. Balai Lelang Star Cabang Medan
di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Adelia Irlinatasa
N I M : 198400097
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di **PT. Balai Lelang Star Cabang Medan**, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan (Studi Kasus di PT. Balai Lelang Star Cabang Medan)*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Putra Ramadhan, SH, MH

Dipindai dengan CamScanner



Jakarta, 06 Desember 2023

No : 3745/DIR-SA/XII/2023
Perihal : Surat Keterangan
Lamp. : -

Kepada Yth :
Universitas Medan Area
Fakultas Hukum
Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate

Up. **Bapak Dr. M Citra Ramadhan, SH, MH**
Dekan

Dengan hormat,

Sehubungan dengan Surat Saudara No. 1166/FH/01.10/XI/2023 Perihal Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara, dengan ini kami sampaikan bahwa pelaksanaan wawancara tersebut telah selesai dilaksanakan oleh mahasiswa :

Nama : Adelia Irlinatasa
NIM : 198400097
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

PT. Balai Lelang Star



Suharjono, S.H.
Direktur Utama



Dipindai dengan CamScanner