

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERSYARATAN  
DOKUMEN DALAM PROSES EKSEKUSI LELANG ATAS  
HAK TANGGUNGAN DI KANTOR LELANG SURAKARTA**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1  
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh :**

**MUTIYA PERWITASARI**  
**C100150127**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERSYARATAN DOKUMEN DALAM PROSES  
EKSEKUSI LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN  
DI KANTOR LELANG SURAKARTA**

**PUBLIKASI ILMIAH**

oleh:

**MUTIYA PERWITASARI**  
**C100150127**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen Pembimbing



**(Dr. Shallman Alfarizi, S.H., S.E, M.Kn)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERSYARATAN DOKUMEN DALAM  
PROSES EKSEKUSI LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN  
DI KANTOR LELANG SURAKARTA**

OLEH

**MUTIYA PERWITASARI  
C100150127**

Telah dipertahankan didepan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari Jum'at, 12 April 2019  
dan telah dinyatakan memenuhi syarat


Dewan Penguji:

1. Dr. Shallman Alfarizi, S.H., S.E., M.Kn  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Nuswardhani, S.H., S.U.  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Darsono, S.H., M.H  
(Anggota II Dewan Penguji)

()  
()  
()

Dekan,



  
Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum  
NIK. 537/NIDN. 0727085803


## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 12 April 2019

Penulis



MUTIYA PERWITASARI

C100150127

## **TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERSYARATAN DOKUMEN DALAM PROSES EKSEKUSI LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN DI KANTOR LELANG SURAKARTA**

### **Abstrak**

Dalam pelaksanaan eksekusi lelang terdapat beberapa prosedur yang harus dipenuhi agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Banyak masyarakat yang kurang paham mengenai apa maksud dari lelang itu sendiri dan bagaimana implementasinya walaupun terdapat Undang-Undang yang mengaturnya. Di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 apabila ingin melakukan pelelangan maka harus memenuhi dokumen yang diperlukan baik secara subjek dan objek. Lelang terjadi apabila dalam melakukan perjanjian antara kreditur dengan debitur dalam jangka waktu tertentu dengan jaminan berupa barang bergerak atau tidak bergerak dan debitur tidak memenuhi perjanjian yang telah ditentukan sebelumnya atas dasar pelunasan barang yang telah dijamin, maka kreditur berhak untuk melakukan pelunasan atas kekuasaan sendiri dengan menjual barang milik debitur yang telah dijadikan jaminan dalam perjanjian. Lelang yang dilakukan atas dasar objek Hak Tanggungan harus memenuhi dokumen seperti APHT, SKMHT, SKT, dll. Hasil penelitian yang dapat disimpulkan oleh penulis yaitu bahwa pada dasarnya setiap KPKNL selalu meneliti prosedur untuk melaksanakan apapun jenis lelangnya. Dokumen tersebut sangat berperan penting dalam pelaksanaan proses eksekusi lelang. Jika salah satu dokumen tersebut tidak terpenuhi maka lelang dapat dibatalkan atau batal demi hukum sesuai dengan keadaan tertentu.

**Kata Kunci:** jaminan, hak tanggungan, lelang

### **Abstract**

In the execution of auctions there are several procedures that must be fulfilled in order to have legal force. Many people do not understand what the purpose of the auction itself is and how it is implemented even though there are laws governing it. In the Minister of Finance Regulation Number 93/PMK.06/2010 as amended by the Minister of Finance Regulation Number 106/PMK.06/2013 if want to conduct an auction, there must fulfill the required documents both subject and object. Auctions occur when in making an agreement between a creditor and a debtor within a certain period of time with collateral in the form of moveable or immovable property and the debtor does not fulfill a predetermined agreement on the basis of repayment of goods that have been pledged, the creditor has the right to pay off his own power by selling goods belonging to the debtor that have been pledged as collateral in the agreement. Auctions conducted on the basis of the object of underwriting rights must fulfill document such as APHT, SKMHT, SKT, etc. The results of the research that can be concluded by the author are that basically every KPKNL always examines the procedure to carry out the auction. The document is very important in carrying out this auction execution process. If

one of these documents is not fulfilled, the auction can be cancelled or null and void according to certain circumstances.

**Keyword:** guarantee, mortgage right, auction

## **1. PENDAHULUAN**

Di Indonesia sekarang ini banyak sekali kantor lelang yang didirikan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara oleh Menteri Keuangan yang memudahkan masyarakat setempat untuk melakukan eksekusi apabila terdapat pelanggaran dalam perjanjian. Dalam melakukan pelelangan baik eksekusi maupun non-eksekusi terdapat syarat-syarat yang diperlukan dalam proses lelang, baik obyek hak tanggungan maupun fidusia. Tiap obyek memiliki persyaratan yang berbeda walaupun sama-sama kantor lelang yang mengurusinya. Khusus untuk hak tanggungan terdapat beberapa syarat yang diperlukan dalam prosesnya terutama untuk kepentingan dokumen yang diperlukan. Dalam tata cara pelelangan benda jaminan harus ada surat-surat yang diperlukan sesuai dengan obyek jaminannya, baik dari APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan), SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), dll yang dimana surat-surat tersebut saling berkaitan satu sama lain.

Namun, banyak sekali dalam realitanya bahwa dalam proses pelelangan ada beberapa pihak yang dalam melakukan pelelangan banyak syarat-syarat yang belum dipenuhi sehingga banyak masyarakat yang menjadi kreditor yang ingin melelang barang yang sudah diperjanjikan sebelumnya belum memahami sebagaimana pentingnya dokumen-dokumen tersebut dalam melakukan proses pelelangan secara baik dan benar secara hukum dan banyak dokumen yang tidak terpenuhi sesuai dengan syarat yang berlaku sehingga dalam proses realitanya banyak sekali dokumen yang tidak terpenuhi satu sama lain.

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak Tanggungan merupakan suatu jaminan yang dilakukan oleh kreditor dan debitor dengan jaminan tersebut dilakukan untuk melunasi hutangnya apabila debitor cidera janji kepada kreditor dan objek jaminan tersebut haruslah jelas. Apabila sewaktu-waktu debitor wanprestasi maka kreditor dapat langsung melakukan penjualan obyek jaminan tersebut untuk melunasi hutang debitor sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan dengan kreditor sebelumnya. Kreditor dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan dengan penjualan di muka umum atau yang disebut lelang.

Pelelangan atau penjualan dimuka umum adalah penjualan yang dilakukan dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang yang berlelang atau memberi untuk menawar harga, menyetujui atau mendaftarkan. Unsur-Unsur Lelang antara lain 1. Penjualan barang; 2. Dilakukan dimuka umum; 3. Cara penawaran secara lisan maupun tertulis; 4. Harganya semakin meningkat atau menurun; 5. Didahului dengan mengumpulkan para peminat.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis memiliki rumusan masalah antara lain: 1. Bagaimana pentingnya dokumen yang diperlukan yang dijadikan sebagai syarat-syarat dalam proses lelang objek Hak Tanggungan?; 2. Bagaimanakah keabsahan pelelangan objek Hak Tanggungan tanpa dilengkapi dokumen yang menjadi syarat untuk proses pelelangan? Adapun tujuan dan manfaat penelitian ini yaitu : tujuan adalah sebagai berikut : 1. Untuk mengetahui bagaimana pentingnya dokumen yang dijadikan sebagai syarat-syarat dalam prosesn lelang objek Hak Tanggungan; 2. Untuk mengetahui keabsahan pelelangan objek Hak Tanggungan tanpa dilengkapi dokumen yang menjadi syarat untuk proses pelelangan. Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut : 1. Manfaat Teoritis : Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai literatur bagi mahasiswa yang lain untuk memberikan sedikit ilmu yang berkaitan dengan surat-surat yang dibutuhkan sebagai syarat sah dalam proses

pelelangan. Sehingga diharapkan penelitian ini memberikan dampak positif dalam memberikan ilmu yang cukup yang berkaitan dengan proses pelelangan itu sendiri.; 2. Manfaat Praktis : a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan ilmu bagi masyarakat dan mahasiswa tentang surat-surat apa saja yang dijadikan sebagai syarat-syarat dalam proses pelelangan.; b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan oleh mahasiswa dan masyarakat tentang bagaimana proses pelelangan yang sebenarnya terjadi dan apa saja yang dibutuhkan.

## **2. METODE**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan. Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif terdiri atas: a. Penelitian terhadap asas-asas hukum; b. Penelitian terhadap sistematika hukum; c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum; d. Penelitian sejarah hukum; e. Penelitian perbandingan hukum<sup>1</sup>. Sehingga dalam penelitian ini peneliti akan mempelajari atau menganalisis peraturan serta literatur lain yang berkaitan dengan permasalahan.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Pentingnya Dokumen yang Digunakan Untuk Dijadikan Sebagai Syarat-Syarat Dalam Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pencantuman klausa “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” ketika debitur wanprestasi merupakan suatu fasilitas yang memberikan kemudahan bagi kreditur untuk mengambil pelunasan atas kredit yang telah disalurkaninya kepada debitur.

Menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor

---

<sup>1</sup> Zainuddin Ali, 2016, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika. 12.



106/PMK.06/2013, surat permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Dalam hal Lelang dimaksud berupa Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan dalam bentuk Nota Dinas oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL kepada Kepala KPKNL. Penjual atau Pemilik Barang Lelang tersebut dapat menggunakan Balai Lelang untuk memberikan jasa pralelang dan/atau jasa pascালেlang.

Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Dalam hal legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi dan Pemilik Barang telah memberikan kuasa kepada Balai Lelang untuk menjual secara lelang, Pemimpin Balai Lelang mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya. Dalam hal Pemimpin Balai Lelang juga berstatus sebagai Pejabat Lelang Kelas II, surat pengantar unruk penetapan jadwal pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh pemimpin lain yang bertindak sebagai Penjual yang ada di Balai Lelang tersebut.

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Sehubungan dengan itu, kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Namun sebaliknya, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas subjek dan objek lelang.

Bilamana Penjual atau Pemilik Barang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KPKNL, atau Pejabat Lelang Kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual atau Pemilik Barang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi: Penetapan waktu dan tempat lelang; Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II; Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada Penjual atau Pemilik Barang, misalnya mengenai nilai limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

Pelaksanaan Lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur atau tereksekusi terkait. Permohonan atas pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Dengan merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan persyaratan lelang diatur sebagai berikut: Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Lelang demikian tidak dapat dibatalkan, Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh Penjual dan Peserta Lelang. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang, bilamana tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran, Dilaksanakan pada jam dan hari kerja yang telah ditentukan dan bertempat dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat lelang berada, Adanya uang jaminan penawaran yang disetorkan kepada Kantor Lelang, Balai Lelang, atau Pejabat Lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang minimal 20% dari nilai limit fan maksimal sama dengan nilai limit, Adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual atau Pemiik Barang, Pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang, Penjual atau Pemilik Barang wajib atau harus memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada

Pejabat Lelang, kecuali terhadap Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual, kemudian memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai. Bilamana Penjual atau Pembeli Barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang jaminannya kepada Pejabat Lelang, Penjual atau Pemilik Barang wajib memperlihatkan kepada Peserta Lelang sebelum lelang dimulai, Pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai atau *cash* maupun cek atau giro maksimal 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang, Pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.

Dokumen Persyaratan Lelang Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang terdiri atas: Salinan atau fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau Perjanjian atau Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai Pihak Penjual; Daftar barang yang akan dilelang; Syarat lelang tambahan dari Penjual atau Pemilik Barang (apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain: Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang, Jangka waktu pengambilan barang oleh Pembeli, dan/atau Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*)..

Untuk dokumen terhadap Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri atas: Salinan atau fotokopi Perjanjian Kredit; Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Salinan atau fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan, Salinan atau fotokopi Perincian Utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi, Salinan atau fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur, Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan, Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

Dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud yang berupa fotokopi harus dilegalisir atau diberi catatan “fotokopi sesuai dengan aslinya” oleh Pemohon Lelang.

Khusus untuk objek Hak Tanggungan harus berdasarkan sesuai dengan Perjanjian yang dilakukan oleh kreditur dan debitur dengan memberikan akta perjanjian yang dibuat oleh Notaris atau akta dibawah tangan. Dalam hal proses eksekusi Hak Tanggungan dokumen-dokumen yang diperlukan harus lengkap baik secara materiil dan formil untuk dapat dilaksanakan proses eksekusi lelang.

Pejabat Lelang akan memeriksa kelengkapan dokumen yang diberikan oleh Pemohon Lelang baik dari kelengkapan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), SKT (Surat Keterangan Tanah), dll.

Ketentuan mengenai permintaan Surat Keterangan Tanah (SKT) diatur sebagai berikut: Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan Setempat, Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan setempat, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada Penjual untuk meminta Surat Keterangan dari Lurah atau Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan, Berdasarkan Surat Keterangan tersebut, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II meminta SKT ke Kantor Pertanahan setempat, Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh Penjual, setiap dilaksanakan lelang harus dimintakan SKT baru.

Apabila dalam perihal dokumen-dokumen tidak atau belum lengkap sebelum dilakukan proses eksekusi lelang, Pejabat Lelang Kelas II akan memberitahukan kepada Pemohon Lelang untuk segera melengkapi dokumen tersebut dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilaksanakan proses eksekusi lelang. Jika lebih dari jangka waktu yang ditentukan maka lelang menjadi batal demi hukum dan harus melakukan pendaftaran kembali sesuai dengan prosedur yang ditentukan dari tahap pertama sampai terakhir.

Untuk para pihak antara kreditur dan debitur apabila Penjual Lelang adalah badan hukum (Bank, Perusahaan, dll) harus berdasarkan dengan Surat Permohonan dan Putusan Pengadilan Negeri (apabila barang yang dilelang merupakan barang rampasan). Khusus untuk individu, Kepala KPKNL lebih menyarankan untuk melakukan eksekusi dengan mendapatkan surat putusan Pengadilan Negeri agar proses eksekusi lelang lebih cepat dilaksanakan.

### **3.2 Keabsahan Pelelangan Objek Hak Tanggungan Tanpa Dilengkapi Dokumen yang Menjadi Syarat Untuk Proses Pelelangan**

Sebelum proses pelelangan dimulai, terdapat kewajiban dan tatacara lelang yang diawali dengan pengumuman lelang. Penjualan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Untuk itu Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai dengan ketentuan Pejabat Lelang. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

Adapun maksud diadakannya pengumuman lelang ini, yaitu: Agar dapat diketahui oleh masyarakat luas, sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang (menghimpun peminat lelang atau aspek publikasi); Memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau *verzet* (aspek legalitas); *Shock therapy* bagi masyarakat agar menimbulkan efek jera, sehingga diharapkan debitur yang tadinya bermalas-malasan memenuhi kewajibannya akan timbul kesadaran untuk melunasi kewajiban-kewajibannya, karena takut barang miliknya bisa saja dilelang sebagai bagian pelunasan utang-utangnya.

Pengumuman lelang diatur sedemikian rupa sehingga terbit pada hari kerja KPKNL, dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang atau penyerahan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang.

Kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan tahapan pelaksanaan lelang barang jaminan sebagai berikut: Penawaran Lelang Berdasarkan *Vendu Reglement*, lelang ditinjau dari sudut cara penawaran yang dilakukan, maka

dikenal: Lelang tertulis, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan secara tertulis dalam sampul tertutup, Lelang terbuka, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat atau menurun, Lelang kombinasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau dilanjutkan dengan tertulis, yaitu penawaran barang mula-mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum mencapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan terbuka atau sebaliknya.

Dalam Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 diatur mengenai cara Penawaran Lelang.

Pemenang Lelang atau Pembeli Menurut Pasal 66 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, Pejabat Lelang mengesahkan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit dan mengesahkan penawar tertinggi sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang non-eksekusi sukarela yang tidak menggunakan nilai limit. Dikecualikan dari ketentuan ini, dalam pelaksanaan lelang non-eksekusi sukarela berupa barang bergerak, Pejabat Lelang dapat mengesahkan penawaran tertinggi yang tidak mencapai nilai limit sebagai pembeli, setelah mendapat persetujuan tertulis dari pemilik barang. Dalam hal terdapat peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (*email*), Pejabat Lelang mengesahkan peserta lelang yang penawarannya diterima dulu sebagai pembeli.

Pembayaran dan Penyetoran Menurut Pasal 71 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, penawaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai atau *cash* maupun cek atau giro paling lama 5 (lima) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang Dalam Pasal 76 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 lebih lanjut diatur mengenai penyerahan dokumen kepemilikan barang. Menurut ketentuan ini, dalam hal

penjual atau pemilik barang menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang lelang kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Sebaliknya bila penjual atau pemilik barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang lelang kepada Pejabat Lelang, penjual atau pemilik barang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor BPHTB.

Dalam hal keabsahan lelang apabila dokumen tidak lengkap, maka Kepala KPKNL akan langsung menghentikan proses eksekusi lelang apabila proses lelang tersebut terjadi. Namun karena hal tersebut jarang ditemukan, karena pada dasarnya Pejabat Lelang terlebih dahulu akan memeriksa kelengkapan dokumen sebagai syarat-syarat dan bukti dalam melakukan pelaksanaan proses eksekusi lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar proses lelang tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah.

#### **4. PENUTUP**

##### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai persyaratan lelang yang berdasarkan dokumen yang diperlukan serta keabsahan lelang tersebut yang telah diuraikan BAB III, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pencantuman klausa “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” ketika debitur wanprestasi merupakan suatu fasilitas yang memberikan kemudahan bagi kreditur untuk mengambil pelunasan atas kredit yang telah disalurkan kepada debitur.

Bahwa Menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, surat permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual atau Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Apabila dalam perihal dokumen-dokumen tidak atau belum lengkap sebelum dilakukan proses eksekusi lelang, Pejabat Lelang Kelas II akan memberitahukan kepada Pemohon Lelang untuk segera melengkapi dokumen tersebut dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilaksanakan proses eksekusi lelang. Jika lebih dari jangka waktu yang ditentukan maka lelang menjadi batal demi hukum dan harus melakukan pendaftaran kembali sesuai dengan prosedur yang ditentukan dari tahap pertama sampai terakhir.

#### **4.2 Saran**

Bahwa pada dasarnya segala perbuatan atau pelaksanaan yang berkaitan dengan Hukum di negara Republik Indonesia terdapat peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Karena dengan adanya undang-undang tersebut akan memberikan kesejahteraan dan keabsahan hukum bagi pemerintah terutama untuk masyarakat Indonesia

Dokumen yang diperlukan dalam proses eksekusi lelang sangat berkaitan satu sama lain, karena dengan adanya dokumen tersebut dapat memudahkan proses pelelangan dengan baik dan sah secara hukum baik secara formal dan materiil. Apabila tidak lengkapnya dokumen tersebut baik secara formal dan materiil, proses pelelangan akan terhambat bahkan akan batal demi hukum.

Masyarakat harus sadar bagaimana pentingnya pelaksanaan pelelangan sesuai dengan peraturan yang berlaku agar mendapatkan kepastian dan kesejahteraan umum. Tidak hanya Pemerintah sepenuhnya yang selalu memberikan aturan kepada masyarakat, namun masyarakat juga harus ikut andil agar Indonesia menjadi negara maju terutama dalam hal taat peraturan hukum.

Pemerintah juga seharusnya dapat membuat peraturan baru mengenai pelaksanaan lelang yang mudah dan efisien dan dapat memberikan sosialisasi



dengan bagaimana pentingnya pelaksanaan lelang itu sendiri kepada masyarakat agar tujuan dari lelang itu sendiri dapat terlaksana dengan baik serta menguntungkan para pihak yang terlibat.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Anton, Suyatno. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: P.T. Fajar Interpratama Mandiri
- Djuhaendah, Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*. Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti
- Effendi, Perangin. 1994. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: P.T. Raja Grafindo Persada
- Eko, Pambudi Setyo. 2017. *Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)*. Universitas Negeri Sebelas Maret.
- J, Satrio. 1993. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti
- KEPPRES No. 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN)
- MSS, Sofwan. 1977. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia di Dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Universitas Gadjah Mada (UGM-Press)
- MSS, Sofwan. 1981. *Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty
- Muhammad, Sukmaji. 2014. *Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Balai Lelang Swasta Jakarta Pusat*. Universitas Gadjah Mada
- Pambudi, ES. *Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen Dalam Pelelangan (Studi KPKNL Madiun)*. Vol IV No.2, Juli-Desember 2017
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013
- Priyo, Handoko. 2006. *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*. Jember: Center for Society Studies
- Rachmadi, Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika

- Riska, Adiawan Yulanda. 2012. *Tinjauan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (studi kasus KPKNL Yogyakarta)*. Universitas Gadjah Mada.
- Salim, HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: P.T. RajaGrafindo Persada
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Zainuddin, Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika