

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI TERHADAP TANAH BERIKUT
BANGUNAN YANG DIJAMINKAN DI BANK DI WILAYAH HUKUM
PENGADILAN NEGERI SURAKARTA**



SKRIPSI

Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Dalam Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

Disusun Oleh :

SEPTRIANA YUSTININGRUM
C. 100 060 012

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2010

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan modal untuk berinvestasi kian marak baru-baru ini. Maka dari itu banyak sekali nasabah-nasabah Bank yang menggunakan fasilitas peminjaman modal yang telah disediakan oleh Bank yang bersangkutan. Lembaga keuangan seperti Bank dapat membantu peningkatan perekonomian masyarakat dan negara. Seperti yang tercantum dalam pasal 2 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹

Bank dapat meminjamkan modal kepada nasabahnya dan nasabah-nasabah Bank yang telah diberi pinjaman modal oleh Bank harus sanggup mengembalikan pinjaman kepada pihak Bank sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama. Fasilitas yang diberikan oleh pihak Bank dalam hal peminjaman modal kepada nasabah, terkadang pihak Bank meminta jaminan atas peminjaman tersebut sebagai keyakinan dari bank bahwa pihak nasabah mampu untuk memenuhi prestasinya. Tidak sedikit yang memberikan jaminan berupa barang tidak bergerak yang tidak dapat dipindah dari tempat satu ketempat yang lain contohnya jaminan berupa tanah dan bangunan yang

¹ Sentosa Sembiring, *Himpunan Perundang-undangan Perbankan dan Lembaga Penjamin Simpanan*, Bandung: 2005, hal. 13.

mereka punya agar mereka mendapatkan uang yang akan menjadi modal berinvestasi. Hak milik atas tanah atau hak terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain, seperti bank sebagai jaminan kredit. Hak milik dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan. Dan oleh Bank, hak tanggungan tersebut diikat dengan Akta Pengikat Hak Tanggungan..

Apabila nasabah melakukan wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, bisa menyebabkan dia dapat digugat ke pengadilan. Pihak Bank dapat menyelesaikan sengketa ini melalui lembaga peradilan. Karena lembaga peradilan adalah tempat terakhir bagi pencari keadilan, jadi bila cara lain yang mereka tempuh belum dapat menyelesaikan persengketaan mereka, maka para pihak yang bersangkutan dapat mengajukan perkara ke Pengadilan. Pada tiap-tiap perkara perdata yang diperiksa di muka pengadilan, sekurang-kurangnya ada dua pihak yang berhadapan satu sama lain, yaitu penggugat dan tergugat. Penggugat adalah pihak yang mulai membuat perkara, sedang tergugat adalah pihak yang oleh pihak penggugat ditarik di muka pengadilan.²

Dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai, adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuan itu

² A. Siti Soetami, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Refika Aditama, hal.69.

hukum bertugas membagi hak dan kewajiban perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.³ Maka dari itu lembaga peradilan adalah tempat yang tepat sebagai pemecahan masalah dalam masyarakat dalam mencari keadilan.

Proses pemeriksaan perkara perdata di sidang pengadilan pada dasarnya untuk menyelesaikan perkara dalam bentuk putusan pengadilan. Putusan pengadilan ini bertujuan untuk mengakhiri persengketaan antar pihak dan menetapkan bagaimana hukumnya dari sengketa itu.

Tapi keluarnya putusan pengadilan masih belum bisa benar-benar mengakhiri persoalan ini, karena amar putusan harus dijalankan atau dilaksanakan. Putusan pengadilan yang perlu dilaksanakan adalah putusan-putusan yang “condemnatoir” saja, artinya mengandung suatu penghukuman. Putusan condemnatoir bisa berupa penghukuman untuk :

- a. menyerahkan suatu barang
- b. mengosongkan sebidang tanah atau rumah
- c. melaksanakan suatu perbuatan tertentu
- d. menghentikan suatu perbuatan atau keadaan tertentu
- e. membayar sejumlah uang

Putusan Pengadilan Negeri dapat dijalankan atau dilaksanakan bila sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Dan yang perlu dijalankan adalah putusan-putusan yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk

³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty Yogyakarta, hal. 77.

melaksanakan suatu perbuatan.⁴ Amar putusan menjatuhkan hukuman kepada pihak tergugat, dan hukuman yang dijatuhkan itu berupa hubungan atau tindakan hukum yang mesti ditaati, dijalankan dan dipenuhi oleh pihak tergugat atau pihak yang terkalahkan. Oleh karena itu, putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.⁵

Namun pada kenyataannya banyak yang tidak melaksanakan amar putusan secara sukarela oleh pihak yang kalah, dengan kata lain pihak yang kalah tidak bisa menerima putusan pengadilan walaupun putusan itu sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Agar putusan itu dijalankan dan kepentingan pihak yang menang bisa terpenuhi oleh pihak yang kalah, maka pihak pengadilan akan melakukan cara paksa atau eksekusi. Yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, atau realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.⁶ Eksekusi di daerah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang sebelumnya telah memeriksa dan memutus perkara tersebut.

Setelah ada permintaan eksekusi dari pihak yang menang atau pihak penggugat, maka Ketua Pengadilan Negeri memanggil tergugat untuk memperingatkan agar tergugat atau pihak yang kalah dapat melaksanakan putusan. Pemanggilan ini dihadiri oleh Ketua Pengadilan Negeri, Panitera dan pihak tergugat. Bila pemanggilan ini tidak dipenuhi oleh pihak tergugat maka

⁴ Elise T. Sulistini, Rudy T Erwin, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-perkara Perdata*, Bina Aksara, hal. 43

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1993, Hal. 208.

⁶ *Ibid.* hal. 209

Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Surat Perintah Eksekusi yang ditujukan kepada panitera dan juru sita.

Salah satu bentuk eksekusi adalah pengosongan, dari pengamatan dikatakan adalah bentuk eksekusi yang paling banyak dilakukan adalah pengosongan. Bisa berupa pengosongan tanah (sawah), kebun, tanah perumahan. Atau pengosongan bangunan (Gudang, rumah, tempat tinggal, perkantoran). Eksekusi pengosongan berdasarkan atas dalil hak milik.⁷ Setelah dikeluarkannya Surat Perintah Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka panitera dan juru sita melakukan sita eksekusi atau Executoriale Beslag. Tata cara dan syarat-syarat sita eksekusi telah diatur dalam Pasal 197 HIR atau pasal 208 RBG.

Kelanjutan dari sita eksekusi adalah penjualan lelang atau lelang eksekusi yang telah diatur dalam Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 216 ayat (1) RBG yang berbunyi :

*“ Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam ditempat dimana penjualan itu harus dilakukan atau di dekat tempat itu.”*⁸

Jadi yang dimaksud dengan lelang adalah penjualan dimuka umum atau penjualan barang dimuka umum dengan perantara kantor lelang. Bila

⁷ M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, Jakarta:Sinar Grafika, 2006, hal. 43.

⁸ *Ibid.* hal.113.

telah terjadi sita eksekusi, Undang-undang mengatur dan memerintahkan untuk segera mengadakan penjualan barang sitaan. Cara penjualan dengan perantara Kantor Lelang dan penjualan dilakukan terbuka untuk umum, atau biasa disebut penjualan umum.

Dalam pasal 200 HIR tersebut diatas pada pokoknya berisiantara lain tentang : apabila jumlah yang harus dibayar menurut putusan dan biaya pelaksanaan putusan telah dicapai, pelelangan segera dihentikan, barang yang selebihnya segera dikembalikan kepada yang kena lelang. Bila yang dilelang barang tidak bergerak, maka harus diumumkan secara 2 kali dengan selang 15 hari dan bila yang dilelang barang tidak bergerak dan harganya lebih dari Rp 1000,- harus diumumkan dalam surat kabar kota paling tidak 14 hari sebelum pelelangan. Serta orang yang kena lelang atau saudaranya harus menyerahkan barang tidak bergerak itu secara kosong kepada pembeli. Bila tidak mau maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah pengosongan dan dilakukan dengan cara paksa

Pasal 201 sampai dengan pasal 205 HIR mengatur tata cara bagaimana pelaksanaan harus dilakukan apabila secara bersamaan diajukan untuk melaksanakan 2 putusan atau lebih terhadap orang yang sama.⁹ Bila pelaksanaan putusan dilakukan terhadap orang yang sama, maka untuk penyitaan ini hanya di buat satu berita acara (pasal 201 HIR, pasal 219 RBG).

Peraturan petunjuk pelaksanaan lelang selain diatur dalam HIR dan RBG, kini juga telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.

⁹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*, Bandung: Alumni, 1986, hal. 101.

40/PMK.07/2006 yang telah diadakan perubahan dengan peraturan Menteri Keuangan No.150/PMK.06/2007 yang sebagaimana telah dilakukan perubahan yang kedua dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 61/PMK.06/2008 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang. Perubahan-perubahan ini dilakukan sebagai penyesuaian terhadap masalah-masalah lelang yang semakin berkembang.

Semakin banyak permasalahan atau perkara yang diputus oleh pengadilan, semakin banyak pula permasalahan eksekusi yang mesti dilaksanakan. Dalam proses pelaksanaan lelang pun banyak terjadi masalah misalnya: nilai jaminannya tidak bisa mencukupi jumlah hutang, perincian hutang tidak sesuai dengan perhitungan pihak debitur, adanya perlawanan pihak ke-3, penentuan harga limit atau harga yang bernilai maksimal untuk dijual lelang dan masih banyak permasalahan lainnya. Harga limit dapat ditentukan dengan bantuan kantor DPU (bidang keciptakaryaan), kecamatan, kalurahan dan dari Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan uraian diatas penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih dalam, oleh sebab itu dalam penelitian ini dipilih judul :

“PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI TERHADAP TANAH BERIKUT BANGUNAN YANG DIJAMINKAN DI BANK DI WILAYAH HUKUM PENGADILAN NEGERI SURAKARTA”.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah dalam suatu penelitian penting dilakukan oleh seorang peneliti, karena dengan adanya perumusan masalah akan mempermudah peneliti untuk melakukan pembahasan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan. Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang di jaminkan di Bank di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surakarta?
2. Permasalahan-permasalahan apa yang ditemui dalam pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang di jaminkan di Bank di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surakarta?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang dijaminkan di Bank di Wilayah Pengadilan Negeri Surakarta.
2. Untuk mengetahui permasalahan-permasalahan apa saja yang terjadi saat pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang di jaminkan di Bank di Wilayah Pengadilan Negeri Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Sebagai tambahan ilmu pengetahuan yang lebih dalam tentang berlakunya hukum untuk menyelesaikan suatu masalah yang muncul dalam masyarakat. Khususnya tentang masalah pelaksanaan lelang eksekusi.

2. Bagi Masyarakat

Sebagai bahan tambahan pengetahuan dalam memahami proses pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang telah di jaminkan di Bank dan segala permasalahan-permasalahan yang terjadi.

3. Bagi Aparatur Pengadilan

Sebagai tambahan kajian bagi sebagian aparaturnya pengadilan dalam menyelesaikan permasalahan khususnya tentang pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang telah di jaminkan di Bank.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara-cara yang dilakukan seorang peneliti dalam penyelidikan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan adalah suatu pola pemikiran secara ilmiah dalam suatu penelitian. Pada penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yang mempunyai maksud mengungkapkan legalitas

berupa aturan-aturan asas hukum, yaitu mengenai fungsi hukum dalam mengatur pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah berikot bangunan yang digunakan sebagai jaminan di Bank.

2. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif, yaitu memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁰ Dengan jenis penelitian ini penulis ingin memberi gambaran seteliti mungkin dan secara menyeluruh tentang pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah berikot bangunan yang dijaminan di Bank di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surakarta.

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber hukum primer adalah data-data yang diperoleh secara langsung pada nara sumber atau responden yang bersangkutan, dalam hal ini nara sumber yang dimaksud adalah Ketua Pengadilan Negeri Surakarta dan Juru Sita Pengadilan Negeri Surakarta.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data-data lain yang berhubungan dengan penelitian yang berupa bahan-bahan pustaka. Dalam penelitian ini menggunakan data berupa yurisprudensi.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986, hal. 10.

4. Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data terdiri dari dua cara, yaitu :

a. Studi Pustaka

Metode studi pustaka adalah metode untuk mengumpulkan data-data berdasarkan pada benda-benda berupa tulisan, dilakukan dengan cara mencari, membaca, dan mempelajari dan memahami data-data sekunder yang berhubungan dengan hukum sesuai dengan permasalahan yang dikaji.

b. Penelitian Lapangan

metode penelitian lapangan adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang diteliti guna mendapatkan data primer dengan cara :

- 1) Observasi, yaitu metode pengumpulan data dengan pengamatan dan pengecekan berkas-berkas perkara yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji. Dalam hal ini observasi akan dilakukan di Pengadilan Negeri Surakarta.
- 2) Interview, merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengadakan Tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden.

5. Metode Analisa Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan

pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah beserta bangunan yang dijaminkan di Bank, yang kemudian dipadukan dengan pendapat responden, kemudian dianalisa secara kualitatif, dicari pemecahannya, lalu ditarik kesimpulan yang dipergunakan untuk menjawab permasalahan yang ada.

F. Sistematika Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Tentang Jaminan
 - 1. Pengertian Jaminan
 - 2. Macam-macam Jaminan
 - 3. Jaminan dengan Hak Tanggungan
- B. Tinjauan Tentang Eksekusi
 - 1. Pengertian Eksekusi
 - 2. Macam-macam Eksekusi
 - 3. Eksekusi Hak Tanggungan
- C. Tinjauan Tentang Lelang

1. Pengertian Lelang
2. Jenis-jenis Lelang
3. Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

D. Tinjauan Tentang Lelang Eksekusi

1. Pengertian Lelang Eksekusi
2. Persiapan Lelang Eksekusi Terhadap Barang Tidak Bergerak
3. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Tanah Berikut Bangunan yang Dijaminkan di Bank

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang dijaminkan di Bank di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surakarta
- B. Permasalahan-permasalahan yang ditemui saat pelaksanaan lelang eksekusi terhadap tanah berikut bangunan yang dijaminkan di Bank di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surakarta.

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN