

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jamina, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.³⁰ Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.³¹

Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kredittur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.³²

³⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia. (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 92.

³¹ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

³² Boedi Harsono, *"Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya"*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 23.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdato yang berkaitan dengan Hipotek, dan *Credietverband* dalam Staatblaad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblaad 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.³³

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdato dan *Credietverband*. Perintah pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 pasal.

³³ *Ibid*, hlm. 98-99.

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal beberapa asas Hak Tanggungan yaitu³⁴:

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Dengan syarat diperjanjikan secara tegas;
- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, "*Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*", (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), hlm. 11-34.

- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- j. Tidak dapat diletakan sita oleh pengadilan;
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- m. Pelaksanaan eksekusi lebih mudah dan pasti;
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- o. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitor cidera janji.

4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu:³⁵

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);

³⁵ Andrian Sutedi, "*Hukum Hak Tanggungan*", (Jakarta:Sinar Grafika, 2001), hlm. 54.

- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Pasal 8 dan pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihutang yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:³⁶

- 1) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- 2) Mempunyai usaha di Indonesia;
- 3) Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia.

³⁶ *Ibid*, hlm. 51.

b. Objek Hak Tanggungan

Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:⁴⁰

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa:

- 1) Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- 2) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Banugnan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara³⁷ juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan

³⁷ Pasal 27 jo Undangundang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

yang ada diatasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

B. Tinjauan Umum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian Lelang

Pengertian lelang (penjualan dimuka umum) diatur dalam Pasal 1 Vendu Reglement S.1908 No.189, bahwa lelang adalah penjualan barangbarang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran

yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup.³⁸ Pengertian lelang secara umum adalah penjualan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan penawaran harga secara terbuka atau lisan, tertutup atau secara tertulis. Lelang dilakukan dengan pengumuman lelang serta dilakukan pada saat dan tempat yang telah ditentukan.

Dasar hukum pelaksanaan lelang dilihat dari sejarah hukumnya diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglament) staatsblad 1908 (Stb.1908) nomor 189 yang kemudian dirubah dengan Stb.1940 nomor 56 yang merujuk pada Pasal 200 ayat (1) HIR.³⁹

Pasal 200 ayat (1) HIR berisi ketentuan:

Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melaksanakan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam di tempat di mana penjualan itu harus dilakukan atau di dekat tempat itu.

³⁸ M. Yahya Harahap, "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 187.

³⁹ Sofyan Syafri Harahap, "*Teori Akuntansi Laporan Keuangan*", (Jakarta: PT.Bumi Aksara, 1994), hlm. 23.

Sehingga dalam menjalankan lelang tidak hanya mendasarkan kepada Pasal 200 ayat 1 (HIR) saja namun terdapat peraturan yang mengatur secara spesifik lelang sebagaimana dalam Stb 1908 dan Stb 1949. Di samping dasar hukum yang merupakan hukum yang bersifat khusus Lelang tersebut ternyata mempunyai tugas atau peran tersendiri dalam sistem hukum nasional, terbukti dengan adanya atau digunakannya cara pelelangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Secara khusus ketentuan Bab V Pasal 20 UUHT mengatur tentang eksekusi hak Tanggungan.

Lelang pada dasarnya merupakan salah satu cara untuk melakukan jual beli. Menurut ketentuan Pasal 1457 BW yaitu, jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Lelang pada prinsipnya mengandung unsur- unsur yang tercantum di dalam pengertian jual beli. Jual beli memberikan syarat adanya subyek hukum berupa penjual dan pembeli. Syarat tersebut juga terdapat dalam proses lelang.

Pengertian lelang menurut *Vendu Reglement Stb* Tahun 1908 Nomor 189 yang diubah dengan Stb 1940 Nomor 56 adalah; Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan

atau penjualan itu,atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga,menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Pengertian lelang menurut pendapat polderman sebagaimana dikutip oleh Rohmat Soemitro penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian menguntungkan si penjual dengan cara menghimpun para peminat.⁴⁰ Menurut Purnama Tioria Sianturi mengutip pendapat Tim Penyusun Rancangan Undang –Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum- Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang atau upaya mengumpulkan peminat.⁴¹

2. Pengertian Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Lelang eksekusi juga tidak dapat dipisahkan dengan penjualan karena lelang eksekusi sebenarnya adalah bentuk penjualan yang dilakukan oleh seseorang yang mendapatkan hak diutamakan menurut undang-undang.⁴² Lelang eksekusi menurut jenisnya terdapat dua jenis lelang eksekusi yaitu lelang eksekusi Pengadilan Negeri dan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Menurut Sianturi (2013:72), lelang eksekusi Pengadilan Negeri adalah lelang yang dimintakan oleh panitera

⁴⁰ Rochmat Soemitro, “*Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*”, (Bandung: PT Eresco, 1987), hlm. 154

⁴¹ Purnama Tioria Sianturi, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*”, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 54.

⁴² Rochmat Soemitro, “*Peraturan dan Instruksi Lelang*”, (Bandung: PT. Eresco, 1987), hlm. 154.

Pengadilan Negeri untuk melaksanakan putusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan tetap Sedangkan Lelang eksekusi hak Tanggungan merupakan implementasi Pasal 6 UUHT, pelaksanaannya tidak memerlukan penetapan pengadilan, tetapi dengan penjualan secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pengertian Lelang Eksekusi dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yaitu: lelang untuk melaksanakan Putusan atau Penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Pada prinsipnya setiap eksekusi hak Tanggungan harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek hak Tanggungan.

Hasil penjualan lelang eksekusi obyek hak Tanggungan diharapkan memberikan keuntungan bagi para pihak baik pemohon lelang eksekusi maupun termohon lelang eksekusi. Penjualan terhadap obyek hak Tanggungan melalui lelang eksekusi dapat diperoleh nilai yang maksimal sehingga termohon lelang atau debitor kredit masih mendapatkan sisa penjualan. Pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan implementasi Ketentuan tentang

lelang eksekusi hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT yang menentukan bahwa:

“titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.

Lelang sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT pada prinsipnya termasuk perjanjian jual beli. Dalam proses lelang eksekusi obyek hak Tanggungan, terdapat pembeli dan penjual yang dalam hal ini penjual telah diwakilkan kepada Kantor Lelang. Ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mempergunakan pelelangan umum dengan istilah lelang eksekusi.

Lelang eksekusi merupakan pelaksanaan penjualan lelang secara umum terhadap hak Tanggungan ketika debitor telah ingkar janji. Lelang eksekusi terhadap Obyek hak Tanggungan didasarkan pada sertifikat hak Tanggungan yang memuat irah -irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang kekuatannya sama dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Di dalam eksekusi dikenal istilah “Parate Executie” atau eksekusi langsung tanpa fiat eksekusi

pengadilan.⁴³ Lelang eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT termasuk ke dalam parate eksekusi, karena debitor tidak melaksanakan kewajibannya maka eksekusi melalui lelang tanpa pengadilan. Eksekusi langsung biasanya terkait dengan hak istimewa yang diperjanjikan terlebih dahulu dan mempunyai kekuatan eksekutorial.

3. Prosedur Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak Tanggungan dilakukan ketika debitor telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi debitor di dalam dunia perbankan melalui beberapa kali peringatan. Setelah tidak mengindahkan peringatan untuk melakukan kewajibannya maka kreditor dapat mempergunakan haknya melaksanakan eksekusi obyek hak Tanggungan. Eksekusi obyek hak Tanggungan senyatanya telah diatur di dalam ketentuan Pasal 6 UUHT yaitu: Apabila debitor 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.

Pelaksanaan eksekusi obyek hak Tanggungan dapat dilakukan dengan mempergunakan dua cara yaitu:

- a. Kreditor dengan hak yang diutamakan dapat mengajukan penjualan atas obyek hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri.

⁴³ Sudikno Mertokusumo, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 240.

- b. Kreditor dengan hak yang diutamakan dapat mempergunakan cara pelelangan umum dengan mengajukan permohonan secara tertulis kepada kantor lelang.

Tata cara eksekusi obyek hak Tanggungan dengan melakukan penjualan terbuka. Eksekusi obyek hak Tanggungan menganut asas mudah dilaksanakan. Eksekusi obyek hak Tanggungan seharusnya dapat dengan mudah dilaksanakan baik melalui penjualan sendiri atau dengan pelelangan umum. Eksekusi obyek hak Tanggungan sebagai bentuk upaya perlindungan bagi kreditor yang telah mengeluarkan hartanya untuk debitor.

Eksekusi obyek hak Tanggungan juga berdasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b UUHT, yaitu:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 20 ayat (1) huruf a pada dasarnya hanya sebagai penegasan tatacara pelaksanaan eksekusi obyek hak Tanggungan dalam Pasal 6 UUHT. Secara umum Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b UUHT dan

Pasal 6 UUHT merupakan implementasi kekuatan eksekutorial sertifikat hak Tanggungan. Prosedur lelang menurut ketentuan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Permohonan lelang diajukan dengan menggunakan permohonan secara tertulis. Lelang eksekusi obyek hak Tanggungan yang diajukan dengan disertai dokumen obyek hak Tanggungan secara lengkap sejak dari perjanjian kredit sampai keluarnya sertifikat hak Tanggungan. Salah satu dokumen lelang eksekusi obyek hak Tanggungan yang penting adalah Surat Keterangan Tanah. Sebagaimana ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yaitu, pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat. Kantor lelang menentukan syarat-syarat umum dalam pelaksanaan lelang. Syarat yang diajukan oleh Kantor lelang dalam menjalankan lelang eksekusi diantaranya mengenai uang jaminan penawaran. Uang jaminan penawaran merupakan syarat yang ditetapkan secara umum oleh Kantor Lelang kepada calon penawar lelang atau pembeli lelang. Ketentuan

mengenai Uang jaminan penawaran diatur di dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 109/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu, setiap lelang disyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang. Persyaratan umum lain yang ditentukan oleh Kantor Lelang dalam melaksanakan lelang eksekusi adalah adanya Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) bagi pihak yang akan mengikuti lelang eksekusi obyek hak Tanggungan.

Hal tersebut diatur di dalam ketentuan Pasal 29 ayat (1a) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 109/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu, dalam hal objek lelang berupa tanah dan atau bangunan, Peserta Lelang wajib memenuhi ketentuan ayat (1) dan menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak. Penjual dalam hal ini kreditor dapat menentukan syarat-syarat lelang yang bersifat khusus. Syarat khusus yang bisa ditentukan oleh Penjual salah satunya mengenai bentuk Jaminan Penawaran Lelang. Bentuk jaminan penawaran lelang obyek hak Tanggungan dapat berupa uang jaminan penawaran lelang yang telah disetor terlebih dahulu ditentukan oleh Penjual berupa uang jaminan penawaran.

Penentuan syarat dalam lelang tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku. Syarat dalam pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak Tanggungan terdapat dua hal yaitu syarat bagi pemohon lelang eksekusi dan syarat yang ditentukan Kantor lelang bagi calon penawar lelang. Konsekuensi hukum dengan permohonan lelang

yang telah diajukan oleh penjual maupun pemilik barang adalah bertanggungjawab mengenai keabsahan dokumen, serta tanggung jawab jika terjadi gugatan perdata maupun pidana. Sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.O6/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yaitu;

- 1) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap:
 - a. keabsahan kepemilikan barang.
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang.
 - c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak.
 - d. dokumen kepemilikan kepada Pembeli.
- 2) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Perlu kehati-hatian bagi pemohon lelang agar memperhatikan mengenai persyaratan legal formalnya barang yang akan diajukan sebagai obyek lelang. Barang lelang haruslah bebas dari sengketa yang akan terjadi dikemudian hari, jika ada maka harus dapat dipertahankan dengan dalil hukum yang benar. Upaya lelang eksekusi obyek hak Tanggungan setelah semua persyaratan yang diajukan kreditor lengkap. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

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/Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelangnya.

Pelaksanaan lelang eksekusi tanpa adanya hambatan berupa pembatalan berupa gugatan perlawanan merupakan bentuk kekuatan eksekutorial sertifikat hak Tanggungan dalam lelang eksekusi.

C. Tinjauan Umum Roya

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas.

Roya merupakan membebaskan hak tanggungan pada sertifikat dan buku tanah yaitu arsip yang berada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena hutangnya telah lunas. Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan hutang.

Surat Roya merupakan surat yang dikeluarkan oleh bank yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan sesuai dengan letak obyek sertifikat yang dijadikan jaminan hak tanggungan sebagai tanda bukti telah melunasi utang.

Jenis Roya ada 2 (dua) yaitu:

1) Roya Manual

Roya Manual, pemohon mendaftarkan langsung ke loket kantor pertanahan sesuai dengan letak obyek jaminan hutang.

2) Roya Elektronik

Roya Elektronik atau biasanya disebut Roya-El, cara mendaftarkannya melalui website dengan cara berkas di scan dan langsung dikoreksi oleh petugas roya lewat system, jadi pemohon ataupun Notaris-PPAT tidak perlu datang ke loket kantor pertanahan. Fungsi Roya yaitu dokumen penting untuk menyatakan sebuah asset tanah telah bebas hutang dari lembaga pinjaman bank.⁴⁴

D. Tinjauan Umum Perbankan

1. Pengertian Bank

Bank berasal dari kata italia banco yang artinya bangku.³¹ Bangku inilah yang dipergunakan oleh bangkir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah.⁴⁵ Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya.⁴⁶ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia,

⁴⁴ <https://www.rumah.com/panduan-properti/mengenal-apa-itu-roya-10811>

⁴⁵ Fransisca Claudya Mewoh, dkk, "Analisis Kredit Macet", *Jurnal Administrasi Bisnis*, hlm. 2.

⁴⁶ Hermansyah, "Hukum Perbankan Nasional Indonesia", (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 7.

bank adalah usaha dibidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.⁴⁷ Menurut ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kemudian agar masyarakat mau menyimpan uangnya di bank maka pihak perbankan memberikan rangsangan berupa balas jasa yang akan diberikan kepada si penyimpan.⁴⁸

Balas jasa tersebut dapat berupa bunga, bagi hasil, hadiah, pelayanan atau balas jasa lainnya.⁴⁹ Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka oleh perbankan, dana tersebut diputar kembali atau dijual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah kredit, dan juga dikenakan jasa pinjaman kepada penerima kredit dalam bentuk bunga dan biaya administrasi yang besarnya dipengaruhi besarnya bunga simpanan.⁵⁰

Sedangkan menurut Prof. G.M. Verryn Stuart, bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 7-8.

⁴⁸ Kasmir, "*Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*", (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 25.

⁴⁹ *Ibid*.

⁵⁰ *Ibid*.

alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.⁵¹ Kasmir mengartikan bank secara sederhana sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.⁵² Kemudian menurut A Abdurrachman, bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan, dan lain-lain.⁵³

2. Asas, Fungsi, dan Tujuan Bank

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Kemudian yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi adalah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.⁵⁴ Demokrasi ekonomi ini tersimpul dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar

⁵¹ Hermansyah, *Op Cit*, hlm. 8.

⁵² Kasmir, “*Analisis Laporan Keuangan*”, (Jakarta, Rajawali Pers, 2008), hlm. 11.

⁵³ A. Abdurrachman, “*Ensiklopedi Ekonomi Keuangan Perdagangan*”, (Jakarta, Pradnya Paramita, 1993), hlm. 80.

⁵⁴ Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang “Perbankan”.

1945, yaitu perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan.⁵⁵ Demokrasi sendiri menurut Abraham Lincoln adalah pemerintahan dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat.⁵⁶ Dalam demokrasi, kekuasaan pemerintahan di negara itu berada ditangan rakyat.⁵⁷

Rakyat adalah pemegang kekuasaan tertinggi atau kedaulatan berada ditangan rakyat.⁵⁸ Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Di Indonesia ini, lembaga perbankan memiliki misi dan fungsi sebagai agen pembangunan (*agent of development*).⁵⁹ Menurut Kasmir dalam bukunya Dasar-Dasar Perbankan mengemukakan bahwa fungsi bank sebagai lembaga perantara keuangan antara masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana.⁶⁰ Menurut Pasal 4 Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka

⁵⁵ Neni Sri Imaniyati, “*Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*”, (Bandung. Refika Aditama, 2010), hlm. 16.

⁵⁶ Setiana Eka Rini, “*Implementasi Nilai Demokrasi Pancasila Dalam Kegiatan Karang Taruna Karya Abadi di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus*”, (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, 2015), hlm. 24.

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ Neni Sri Imaniyati, *Op. Cit*, hlm.13-14.

⁶⁰ Kasmir, “*Dasar-Dasar Perbankan*”, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 4.

meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Perbankan Indonesia juga mempunyai tujuan yang strategis dan tidak semata-mata berorientasi ekonomis, tetapi juga berorientasi kepada hal-hal yang non ekonomis seperti masalah menyangkut stabilitas nasional yang mencakup antara lain stabilitas politik dan stabilitas sosial.⁶¹

E. Teori Umum Tentang Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁶²

Prinsip kepastian hukum menjadi sangat relevan, terutama dalam rangka menjaga stabilitas dan kejelasan terkait hak dan kewajiban yang terlibat dalam transaksi jaminan pada sektor perbankan. Dalam kasus di mana peringkat I sudah dirobohkan, prinsip kepastian hukum akan menjamin bahwa proses eksekusi hak tanggungan pada peringkat II akan tetap dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Ketentuan yang berkaitan dengan eksekusi jaminan perbankan pada peringkat II setelah peringkat I dirobohkan akan memastikan bahwa proses

⁶¹ Hermansyah, *Op Cit*, hlm. 20.

⁶² Asikin Zainal, "*Pengantar Tata Hukum Indonesia*", (Jakarta: Rajawali Press, 2012), hlm. 12.

hukum berjalan secara transparan, adil, dan berlandaskan aturan yang telah ditetapkan. Adanya kepastian hukum akan memberikan keyakinan kepada pihak-pihak yang terlibat bahwa hak dan kewajiban mereka akan diakui dan dihormati sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karena itu meskipun terjadi perubahan status pada pringkat I, penerapan prinsip kepastian hukum akan memberikan pegangan yang jelas terhadap langkah-langkah yang akan diambil dalam proses eksekusi jaminan pada pringkat II. Ini akan menghindari terjadinya ambiguitas atau ketidakpastian dalam implementasi aturan hukum, sehingga memberikan keamanan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi perbankan tersebut.

F. Teori Umum Tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.⁶³

⁶³ Asri Wijayanti, "*Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 10.

Hak tanggungan peringkat II setelah peringkat I dirobohkan dalam proses eksekusi jaminan pada sektor perbankan, konsep kepastian hukum dan perlindungan hukum dapat dihubungkan dengan baik.

1. Kepastian Hukum: Dalam kasus ini, peringkat II dapat dipandang sebagai instrumen yang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang memberikan jaminan. Meskipun terjadi perubahan status pada peringkat I, prinsip kepastian hukum menjamin bahwa proses eksekusi hak tanggungan pada peringkat II akan dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Ini memberikan keyakinan kepada pihak-pihak terlibat bahwa hak dan kewajiban mereka akan diakui dan dilindungi sesuai dengan hukum.
2. Perlindungan Hukum: Konsep perlindungan hukum juga berlaku dalam kasus ini, mengingat bahwa peringkat II mungkin memberikan perlindungan kepada pihak yang lebih lemah (ekonomi) dari pihak yang lebih kuat (ekonomi), seperti perlindungan bagi pemberi jaminan terhadap kemungkinan penyalahgunaan kekuasaan ekonomi yang mungkin terjadi dalam proses eksekusi hak tanggungan.

Menurut pandangan Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terutama terkait dengan dua bentuk kekuasaan, yaitu kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam konteks hak tanggungan, peringkat II mewakili perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat, seperti pemberi jaminan, terhadap potensi ketidakadilan atau penyalahgunaan kekuasaan ekonomi dari pihak yang lebih kuat, seperti lembaga keuangan atau bank.

Dengan demikian, peringkat II dalam proses eksekusi jaminan pada sektor perbankan dapat dipandang sebagai alat yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat, sehingga mewujudkan keadilan, ketertiban, kepastian, dan kedamaian sebagaimana diharapkan dari fungsi hukum.