



**KEWENANGAN PEJABAT LELANG KELAS I TERHADAP
JUAL BELI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT
KREDIT MACET**

***AUTHORITY OF THE CLASS AUCTION I OFFICER TOWARD
THE AUCTION SALE OBJECT OF BURDEN RIGHT DUE TO
BAD CREDIT***

SKRIPSI

Oleh :

FAHRUNNISA

Nim : 090710101001

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
BAGIAN HUKUM PERDATA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

SKRIPSI

**KEWENANGAN PEJABAT LELANG KELAS I TERHADAP
JUAL BELI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT
KREDIT MACET**

***AUTHORITY OF THE CLASS AUCTION I OFFICER TOWARD
THE AUCTION SALE OBJECT OF BURDEN RIGHT DUE TO
BAD CREDIT***

SKRIPSI

Oleh :

FAHRUNNISA

Nim : 090710101001

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
BAGIAN HUKUM PERDATA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta H. Fahrudin Widodo, S.H., M.M. dan Dra. Hj. Mahfudzo Irianingsih, yang selalu memberikan dukungannya baik secara materiil maupun secara moril;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu saya banggakan;
3. Guru-guru TK, SD, SMP, SMA, para Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmunya dan membimbing saya dengan penuh kesabaran.

MOTTO :

(Fungsi hukum adalah mengikuti dan mengabsahkan (justifikasi) perubahan-perubahan yang terjadi dalam masyarakat, artinya hukum sebagai sarana pengendali sosial. Maka yang tampak, hukum bertugas mempertahankan ketertiban atau pola kehidupan yang ada.*)

*) Friedrich Carl Von Savigny (1799-1861).

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : FAHRUNNISA

NIM : 090710101001

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “**KEWENANGAN PEJABAT LELANG KELAS I TERHADAP JUAL BELI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET**” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 3 September 2013

FAHRUNNISA
NIM.090710101001

PERSYARATAN GELAR

SKRIPSI

**KEWENANGAN PEJABAT LELANG KELAS I TERHADAP JUAL
BELI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT
MACET**

***AUTHORITY OF THE CLASS AUCTION I OFFICER TOWARD THE
AUCTION SALE OBJECT OF BURDEN RIGHT DUE TO BAD CREDIT***

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

FAHRUNNISA

090710101001

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
BAGIAN HUKUM PERDATA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 27 SEPTEMBER 2013**

Oleh :

Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP: 194809031980021001

Pembantu Pembimbing

ISWI HARIYANI, S.H., M.H.
NIP: 196212161988022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**KEWENANGAN PEJABAT LELANG KELAS I TERHADAP JUAL BELI LELANG
OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET**

***AUTHORITY OF THE CLASS AUCTION I OFFICER TOWARD THE AUCTION SALE
OBJECT OF BURDEN RIGHT DUE TO BAD CREDIT***

Oleh :

Fahrunnisa
090710101001

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

Kopong Paron Pius, S.H., S.U.
NIP : 194809031980021001

Iswi Hariyani, S.H., M.H.
NIP : 196212161988022001

Mengesahkan :
Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Senin

Tanggal : 9

Bulan : September

Tahun : 2013

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H.
NIP. 197202171998021001

Firman Floranta Adonara, S.H., M.H.
NIP. 198009212008011009

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP : 194809031980021001

(.....)

ISWI HARIYANI, S.H., M.H.
NIP : 196212161988022001

(.....)

RINGKASAN

Lembaga yang bertugas mengurus piutang Negara disebut Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) berdasarkan Undang-undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara. Untuk mengefektifkan pelaksanaan penyelenggaraan wewenang dan tugas yang dimiliki PUPN, seiring perkembangan sekarang Berdasarkan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dibentuk DJKN dan Unit Pelaksana paling bawah yaitu KPKNL.

Di lingkungan KPKNL, terdapat pegawai DJKN sebagai pejabat fungsional yang bertugas untuk melaksanakan lelang atau disebut Pejabat Lelang Kelas I. Dalam hal ini Pejabat Lelang Kelas I dapat melakukan lelang eksekusi meliputi putusan/penetapan Pengadilan dan dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela. Yang dimaksud dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan putusan/penetapan Pengadilan, salah satunya adalah lelang eksekusi hak tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan diatur pada Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah.

Ketentuan Pasal 6 UUHT ini mengandung kerancuan jika dihubungkan dengan penjelasan Pasal 6 tersebut, karena satu segi diatur secara norma dan dalam penjelasannya harus diperjanjikan. Selain itu Pasal 6 UUHT juga tidak berjalan mulus karena masih perlu aturan pelaksanaan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 UUHT, yaitu untuk pelaksanaan eksekusi dengan penerapan UUHT harus dilaksanakan dengan pertolongan hakim berdasar Pasal 224 HIR/258 RBG. Namun Pasal 6 UUHT sesuai dengan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mengatur jalan pintas yang dapat ditempuh oleh kreditor langsung ke pelelangan umum bila debitor *wanprestasi* dan sudah diperjanjikan sebelumnya. Akan tetapi ketentuan Pasal 6 UUHT dan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini dilumpuhkan oleh adanya Putusan MARI Nomor 3201 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa *parate* eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan dari Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum dan yang dilakukan adalah batal, sehingga nampak ada kewenangan yang sama pada dua lembaga tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, sehingga penulis membuat rumusan permasalahan sebagai berikut : Apakah pejabat lelang kelas I berwenang melaksanakan jual beli lelang obyek hak tanggungan akibat kredit macet, dan Kapan peralihan hak atas jual beli lelang obyek hak tanggungan menjadi hak pembeli lelang, serta Bagaimana kekuatan pembuktian akta risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang kelas I.

Tujuan penelitian ini ada dua yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum penelitian ini adalah untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai prasyarat pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sebagaimana kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember. Sedangkan tujuan khusus penelitian ini untuk mengetahui, memahami dan membahas seperti rumusan masalah yang sudah dijelaskan di atas.

Metode penelitian dalam skripsi ini meliputi empat aspek yaitu Tipe penelitian, Pendekatan masalah, Sumber bahan hukum dan Analisis bahan hukum. Tipe penelitian yang dipakai penulis adalah yuridis normatif, yaitu penelitian mengenai penerapan norma-norma hukum positif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sedangkan sumber bahan hukum dalam skripsi ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis bahan hukum menggunakan analisis deduktif yaitu analisis dari umum ke khusus.

Kesimpulan dari Penulisan Skripsi ini adalah, Pejabat Lelang Kelas I berwenang untuk melaksanakan jual beli lelang obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 1a *Vendu Reglement*, Selanjutnya diatur pada Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 174 Tahun 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menerangkan bahwa “Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi/Dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu (salah satunya eksekusi hak tanggungan), Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela”..

Peralihan hak atas obyek jual beli lelang terjadi saat penandatanganan Akta Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang dan Penjual serta Pembeli Lelang.

Kekuatan pembuktian akta risalah lelang disamakan dengan akta autentik karena memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Akta risalah lelang sebagai akta autentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu: Kekuatan pembuktian lahir, Kekuatan pembuktian formil dan Kekuatan pembuktian materiil.

Saran dari penulisan skripsi ini adalah: Kepada pemerintah dan DPR (Dewan Perwakilan Rakyat), seharusnya dibentuk UU baru tentang lelang karena *Staadblad* 1908 No. 189 (*Vendu Reglement*) dan *Staadblad* 1908 No. 190 (*Vendu Instructie*) sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan saat ini. Selain itu Kepada kreditor separatis yang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 26 UUHT, harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri setempat.

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT. karena dengan rahmat dan hidayah-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik oleh penulis. Tidak lupa salam hormat penulis sampaikan kepada seluruh keluarga, para dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, dan semua teman yang sudah membantu. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum, dan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini adalah hasil kerja keras, semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun moril sehingga skripsi yang berjudul **“KEWENANGAN PEJABAT LELANG KELAS I TERHADAP JUAL BELI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET”** dapat diselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan kali ini disampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dosen Pembimbing Skripsi karena keberhasilan penulis tidak lepas dari bimbingan, ilmu dan nasihat yang diberikan beliau;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi karena keberhasilan penulis tidak lepas dari bimbingan, ilmu dan nasihat yang diberikan beliau;
3. Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Dosen Penguji Skripsi;
4. Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Sekretaris Dosen Penguji Skripsi;
5. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Bapak Iwan Rahmat Soetijono, S.H., M.H., masing-masing sebagai Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II dan Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik;
8. Bapak dan Ibu dosen serta seluruh civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Seorang motivator yang saya banggakan : Bapak Bhim Prakoso, S.H., Sp.N., M.M., M.H., yang menjadi sumber inspirasi dalam penyusunan skripsi ini;
10. Bapak Dwinanto, selaku Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL Jember yang telah memberikan bahan materi untuk Penyusunan Tugas Akhir ini;
11. Ketiga adik saya Fanadini Dewi, Iyyaka Rahmania dan Iftitah Kurnia yang saya cintai dan saya banggakan;
12. Rekan-rekan seperjuangan : Fakhrol Huda, Arwiyanto Indra P., Fajri Hermadi, Fathoni

Juniar B., Merrita C. dan M. Torik Fahri terima kasih atas kerja sama, bantuan, dan dukungan yang diberikan;

13. Para sahabat : Alfi Nadziratul F. dan Andika Putera E.N. yang telah telah banyak membantu dalam Proses Penyusunan Tugas Akhir ini;
14. Teman-teman semuanya tanpa terkecuali yang tiada henti memberikan dukungan dan doa selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, dan telah banyak memberikan bantuan dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Sebagai penutup, semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang terkait dalam penyusunan skripsi ini.

Jember, 3 September 2013

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|-----------------------------------------------|-------------|
| HALAMAN SAMPUL DEPAN | i |
| HALAMAN SAMPUL DALAM | ii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | iii |
| HALAMAN MOTTO | iv |
| HALAMAN PERNYATAAN | v |
| HALAMAN PERSYARATAN GELAR | vi |
| HALAMAN PERSETUJUAN | vii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | viii |
| HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI..... | ix |
| RINGKASAN | x |
| KATA PENGANTAR..... | xiii |
| DAFTAR ISI..... | xv |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 6 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 6 |
| 1.3.1 Tujuan Umum | 6 |
| 1.3.2 Tujuan Khusus | 7 |
| 1.4 Metode Penelitian | 7 |
| 1.4.1 Tipe Penelitian | 7 |
| 1.4.2 Pendekatan Masalah | 8 |
| 1.4.3 Sumber Bahan Hukum | 8 |
| 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer | 9 |
| 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder | 10 |
| 1.4.4 Analisis Bahan Hukum | 10 |
| BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA | 12 |
| 2.1 Kredit Macet | 12 |
| 2.1.1 Pengertian Kredit Perbankan..... | 12 |
| 2.1.2 Penggolongan Kredit Bermasalah | 14 |
| 2.1.3 Penyebab Kredit Bermasalah | 15 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 2.2 Hak Tanggungan | 16 |
| 2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan | 16 |
| 2.2.2 Obyek Hak Tanggungan | 17 |
| 2.2.3 Subyek Hak Tanggungan | 19 |
| 2.2.4 Proses Pembebanan Hak Tanggungan | 20 |
| 2.2.5 Eksekusi Hak Tanggungan | 20 |
| 2.3 Jual Beli | 23 |
| 2.3.1 Pengertian Jual Beli | 23 |
| 2.3.2 Kewajiban Penjual dan Pembeli | 23 |
| 2.4 Pejabat Lelang Kelas I | 24 |
| 2.4.1 Pengertian Pejabat Lelang Kelas I | 24 |
| 2.4.2 Kewajiban dan Larangan Pejabat Lelang Kelas I | 25 |
| 2.4.3 Wilayah Jabatan dan Tempat Kedudukan Pejabat Lelang Kelas I..... | 26 |
| 2.4.4 Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Lelang Kelas I..... | 27 |
| 2.4.5 Risalah Lelang | 28 |
| 2.5 Jual Beli Lelang | 30 |
| 2.5.1 Pengertian Jual Beli Lelang | 30 |
| 2.5.2 Pihak-pihak dalam Jual Beli Lelang | 31 |
| BAB 3 PEMBAHASAN..... | 34 |
| 3.1 Kewenangan Pejabat Lelang Kelas I Untuk Melaksanakan Jual Beli Lelang Obyek Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet..... | 34 |
| 3.1.1 Sumber Hukum Jual Beli Lelang Oleh Pejabat Lelang kelas I.... | 34 |
| 3.1.2 Wewenang dan Tugas Pejabat Lelang Kelas I..... | 40 |
| 3.2 Peralihan Hak Atas Jual Beli Lelang Obyek Hak Tanggungannya Menjadi Hak Pembeli Lelang..... | 47 |
| 3.2.1 Prosedur Jual Beli Lelang Obyek Hak Tanggungan Akibat kredit Macet..... | 47 |
| 3.2.2 Proses Terjadinya Peralihan Hak Atas Jual Beli Lelang Obyek Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet..... | 66 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3 Kekuatan Pembuktian Akta Risalah Lelang Yang Dibuat Oleh Pejabat Lelang Kelas I | 73 |
| BAB 4 PENUTUP..... | 84 |
| DAFTAR BACAAN | |

DAFTAR LAMPIRAN

1. Contoh Minuta Risalah Lelang
2. Peraturan Menteri Keuangan No. 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang