

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)

Fahrunnisa, Kopong Paron Pius, Iswi Hariyani.
Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Jember (UNEJ)
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121
E-mail : rosita.indrayati@yahoo.com

Abstrak

Pejabat lelang Kelas I dapat melakukan lelang eksekusi meliputi putusan/penetapan Pengadilan dan dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu selain 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 yang secara khusus diatur pada pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT. Jual beli dengan lelang berbeda dengan jual beli lainnya karena memiliki ketentuan dan prosedur berbeda pula yang diatur dalam Undang-undang tersendiri. Perbedaan tersebut dapat dilihat karena Pejabat Lelang membuat Akta Risalah Lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang dari sebelum pelaksanaan sampai setelah pelaksanaan lelang. Risalah Lelang yang dimaksud juga memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta autentik.

Kata Kunci : Pejabat Lelang , Pejabat Lelang Kelas I, Jual Beli Lelang, Hak Tanggungan, Risalah Lelang.

Abstract

The Class Auction I Officer can doing execution auction, include acquital or determining of the court and the document was similiary of them beside non execution auction obligatory and non execution auction voluntary. The document was similiary with acquital or determining of the court is like the auction burden right. Burden right purposely regulated in section 6 law of burden right number 4 and year 1996 about burden right above the land with objects on occasion of land, hereinafter referred to as UUHT. The auction sale is different with another sale, because it has different certainty and procedure that regulated in one act self. That Difference can looked cause the class auction I make memory of auction, it was agenda news of auction implementation before starting until finishing the auction agenda. Memory of auction also has power of verification as authentic document.

Key Word: *The Class Auction Officer, The Class Auction I Officer, Auction Sale, Burden Right, Memory Of Auction.*

Pendahuluan

Salah satu jasa penyedia dana terbesar adalah bank melalui kredit, yang dampak positifnya dirasakan oleh pengguna kredit untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat melalui usahanya. Namun demikian dana yang disalurkan oleh bank kepada pemohon kredit atau debitor ini sering berdampak negatif, karena dana yang dipinjamkan tersebut bermasalah atau tidak dapat dikembalikan oleh debitor kepada bank sebagai kreditor bahkan menjadi kredit macet¹. Hal ini dikarenakan Faktor intern dari pihak bank dan nasabah, juga faktor di luar pihak bank dan nasabah yang salah satunya sering terjadi adalah kegagalan usaha debitor di luar kemampuan debitor/ keadaan memaksa (*overmacht*).

Setiap bank pasti menghadapi kredit bermasalah,

¹ Muhamad Djumhana, 2003, "*Hukum Perbankan di Indonesia*", Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 426.

bank tanpa kredit bermasalah merupakan hal yang aneh (kecuali bank-bank baru tentunya)². Dalam hal ini sehingga bisnis perbankan merupakan bisnis yang sangat beresiko meskipun sudah menerapkan prinsip kehati-hatian. Untuk mencegah terjadinya resiko tersebut, bank sebagai kreditor mengambil langkah sejak awal dengan mensyaratkan adanya jaminan untuk pelunasan hutang bila terjadi kredit macet oleh debitor . Syarat adanya jaminan karena bank menganut prinsip *commanditory verbood*, yaitu pihak tidak mau ikut menanggung resiko yang dialami debitor. Objek jaminan yang biasanya disukai bank adalah tanah dengan diberi pembebanan hak tanggungan, karena jelas objeknya dan mudah eksekusinya.

Kredit macet merupakan salah satu dari sengketa perdata yang secara umum harus diselesaikan melalui Pengadilan setelah penyelesaian di luar pengadilan tidak

² *Ibid.*

berhasil. Ada prosedur yang lebih khusus mengatur penyelesaian sengketa hukum secara sederhana dan dalam waktu yang relatif cepat dibanding prosedur umum. Menurut prosedur ini kreditor tidak perlu mengajukan gugatan pada pengadilan jika terjadi kredit macet, oleh undang-undang (Pasal 224 HIR/258 RBG) dia diberi hak untuk langsung bertindak dalam tahap pelaksanaan (eksekusi). Kreditor dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui pengajuan gugatan, pemeriksaan perkara dan putusan³.

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 PUPN⁴, seiring dengan perkembangan hukum maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa DJPLN diubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disebut DJKN. Unit Pelaksana paling bawah yaitu KP2LN juga diubah menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, dan selanjutnya disebut 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 yang secara khusus diatur pada pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah bahwa: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT ini tidak berjalan mulus karena masih perlu aturan pelaksanaan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 UUHT. Dalam Pasal 26 UUHT ditegaskan bahwa: "Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypothek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Keterangan di atas menjelaskan, untuk eksekusi dengan penerapan UUHT harus dilaksanakan dengan pertolongan hakim berdasar pasal 224 HIR/258 RBG yaitu: *Grosse* dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan

³ RMJ Koosmargono, 2001, "Penjualan Lelang Oleh Balai Lelang Swasta Untuk Mengatasi Kredit Bermasalah" (Tesis), UNDIP, Semarang, hlm. 6.

⁴ Sutarno, 2004, "Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank", Bandung: Alfabeta, hlm. 389.

Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Dalam hal ini meskipun pasal 224 HIR/258 RBG merupakan prosedur khusus yang langsung pada tahap pelaksanaan/eksekusi tanpa perlu mengajukan gugatan, akan tetapi jika penyelesaian dilakukan tidak dengan jalan damai maka membutuhkan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang melakukan eksekusi berdasar pasal 195-197 HIR dan setelah itu Ketua Pengadilan Negeri meminta perantara Kantor Lelang untuk melakukan jual beli lelang atas benda jaminan yang dieksekusi tersebut.

Ketentuan Pasal 6 UUHT sesuai dengan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu mengatur jalan pintas yang dapat ditempuh oleh kreditor langsung ke pelelangan umum bila debitur *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 tanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan bahwa *parate* eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan dari Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum dan yang dilakukan adalah batal. Jadi nampak adanya dua kewenangan pada dua lembaga yaitu Pengadilan Negeri dan DJKN dalam menangani eksekusi Hak Tanggungan⁵.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul: "KEWENANGAN PEJABAT LELANG KELAS I TERHADAP JUAL BELI LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET".

Metode Penelitian

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 dalam penyusunan skripsi ini antara lain:

- Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sering ditangani.
- Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum sehingga penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi akhirnya dapat membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi⁶.

⁵ M. Khoidin II, 2005, "Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah", Yogyakarta: LaksBang, hlm. 85-86.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, hlm. 83.

Sumber bahan hukum dalam skripsi ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis bahan hukum menggunakan analisis deduktif dari umum ke khusus.

Pembahasan

Kewenangan Pejabat Lelang Kelas I Untuk Melaksanakan Jual Beli Lelang Obyek Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet.

I. Sumber Hukum Jual Beli Lelang Oleh Pejabat Lelang Kelas I:

Sumber hukum jual beli lelang diatur tersendiri karena berbeda dengan jual beli lainnya. Jual beli lelang juga masih memakai Undang-undang atau peraturan yang mengadopsi hukum Belanda berdasar asas konkordansi yaitu Pasal 131 IS dan Pasal II Aturan Peralihan UUD Tahun 1945. Sumber hukum yang menjadi pedoman pelaksanaan lelang tidak hanya merujuk kepada HIR dan RBG saja, tetapi juga berbagai ketentuan mengenai lelang seperti Peraturan Menteri Keuangan sebagai peraturan pelaksana, UUHT, dan lain-lain. Hal tersebut karena HIR dan RBG tidak mengatur lebih lanjut tata caranya⁷.

Secara garis besar, dasar hukum lelang dapat dibagi dalam dua bagian, yaitu:

1. Ketentuan Umum

Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangannya tidak secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang sehingga isi dari ketentuan umum hanya mengatur sekilas pokok-pokok tentang lelang yang meliputi:

- a. *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) *Staadblad* 1847/23 antara lain Pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1);
- b. *Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering/RBG* (*Reglement* Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan Madura) *Staadblad* 1927 No. 227 Pasal 206-228;
- c. *Herziene Inlandsch Reglement*/HIR atau *Reglement* Indonesia yang diperbaharui/ RIB *Staadblad* 1941 No. 44 a.1 Pasal 195-208;
- d. UU No 49 Prp 1960 tentang PUPN, Pasal 10 dan 13;
- e. UU No. 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum acara Pidana, Pasal 35 dan 273;
- f. UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- g. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 6;
- h. UU No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia;
- i. UU No. 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- j. UU No. 1 tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia
- k. UU No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;
- l. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- m. Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak

(PNBP).

2. Ketentuan Khusus

Dikatakan ketentuan khusus karena peraturan perundang-undangannya secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang sehingga isinya lebih jelas dan lengkap tentang lelang dan bagaimana pelaksanaannya yang meliputi:

- a. *Vendu Reglement* (Undang-Undang Lelang) *Staadblad* 1908 No. 189 yang terdiri dari 49 Pasal;
- b. *Vendu Istructie* (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) *Staadblad* 1908 No. 190 yang terdiri dari 62 Pasal;
- c. Instruksi Presiden No.9 tahun 1970 tentang Penjualan dan atau pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara;
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174 Tahun 2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I⁸.

Adanya kewenangan pejabat lelang kelas I sebagai pegawai DJKN yang melakukan lelang eksekusi, noneksekusi wajib dan noneksekusi sukarela diatur pada pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kewenangan tersebut di atas tidak bertentangan dan sejalan dengan UUHT karena merupakan aturan pelaksana yang bersumber dari UUHT. Dalam hal ini jual beli lelang melalui UUHT berdasar pada 2 pasal yaitu pasal 6 UUHT dan pasal 14 UUHT, karena khusus jual beli lelang obyek hak tanggungan terdapat dua cara yaitu lelang berdasar pasal 6 UUHT atau tanpa fiat eksekusi karena objek lelang tidak terdapat masalah seperti adanya gugatan. Sedangkan lelang berdasar pasal 14 UUHT adalah lelang melalui fiat eksekusi dari pengadilan karena sebelum pelaksanaan lelang terdapat gugatan dari pihak ketiga selain debitor.

Kekuasaan untuk menjual sendiri secara lelang ditentukan sebagai norma pada Pasal 6 UUHT. Tetapi penjelasan Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa penjualan lelang harus berdasar kesepakatan melalui APHT, sehingga seperti bertentangan antara isi Pasal dengan penjelasannya. Dalam hal ini tidak bertentangan karena APHT merupakan tanda penyerahan objek jaminan dari debitor kepada kreditor sesuai prosedur pembebanan hak tanggungan, akan tetapi penguasaan objek jaminan masih pada debitor. Yaitu setelah dibuat perjanjian utang piutang/perjanjian kredit, selanjutnya pembebanan hak tanggungan sebagai objek jaminan yang dituangkan dalam APHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

Seperti telah dijelaskan di muka bahwa eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang di muka umum secara langsung tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri berdasar Pasal 6 UUHT dan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akan tetapi pasal tersebut dilumpuhkan oleh Putusan MARI Nomor 3201 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan bahwa *parate* eksekusi tanpa meminta fiat dari Ketua

⁸ F. X. Ngadjijarno (Dkk), 2005, *Lelang Teori dan Praktik*, Jurnal Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Sekolah Tinggi Akuntansi Negara, Jakarta, hlm. 5-6.

⁷ M. Yahya Harahap, 2005, "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*", Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 114.

Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum dan yang dilakukan adalah batal. Dalam hal ini terdapat konflik norma antara UU dengan Putusan MA, yang berdasarkan yurisdiksinya yaitu UU no. 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan bahwa hierarki Putusan MA berada dibawah UU sehingga peraturan dibawahnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan diatasnya dan peraturan dibawahnya dikesampingkan. Akan tetapi dikembalikan lagi terhadap dasarnya jika terdapat konflik antara Undang-undang dengan Putusan Hakim, maka yang dipakai adalah Putusan Hakim berdasar asas *Res judicata pro veritate habetur* bahwa putusan hakim dianggap benar sampai ada putusan hakim lain yang mengoreksinya. Selain itu jika mengikuti Putusan MARI Nomor 3201 K/Pdt/1984, lebih menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang karena jika terdapat sengketa setelah dilakukan jual beli lelang seperti obyek jaminan masih dalam keadaan disewakan oleh debitur tanpa sepengetahuan kreditor sebagai penjual lelang sebelum APHT itu dibuat, maka tidak jelas siapa yang akan bertanggung jawab atas resiko yang ditanggung pembeli lelang. Sehingga seperti yang telah dijelaskan, opsi berdasar Putusan MARI lebih aman dan menjamin kepentingan pembeli lelang.

II. Wewenang Pejabat Lelang Kelas I

Kewenangan melelang terdapat kewenangan absolut dan kewenangan relatif yang meliputi:

- a) Kewenangan Absolut, berdasarkan Pasal 1a *Vendu Reglement* ditentukan bahwa setiap penjualan di muka umum harus diadakan di hadapan Pejabat Lelang. Sedangkan Pasal 1 angka 15 dan 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa terdapat wewenang kepada Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang, akan tetapi masing-masing memiliki kewenangan berbeda yaitu untuk Pejabat Lelang Kelas I berwenang melakukan semua permohonan lelang sedangkan Pejabat Lelang Kelas II hanya berwenang melakukan lelang noneksekusi sukarela. Pengecualian terhadap ketentuan Pasal 1a *Vendu Reglement* tersebut adalah:
 - a. Pasal 1a ayat (2) *Vendu Reglement*, dengan Peraturan Pemerintah dapat dilakukan penjualan umum dibebaskan dari campur tangan Pejabat Lelang.
 - b. Dalam Pasal 49 *Vendu Reglement* diatur mengenai pelelangan yang boleh dilakukan tidak di hadapan Pejabat Lelang, yaitu ;
 1. Lelang barang gadai;
 2. Lelang ikan segar TPI;
 3. Lelang kayu kecil dan hasil hutan pemerintah;
 4. Lelang hasil tanah dan perkebunan yang ditanam atas biaya penduduk Indonesia;
 5. Lelang harta peninggalan tentara, kelas Indonesia dari Angkatan Laut Pemerintah;
 6. Lelang senjata api, obat bius dan keperluan perang.
 - c. Pasal 200 ayat (2) HIR dan Pasal 215 ayat (2) RBG, Eksekusi Pengadilan Negeri untuk jumlah

yang dihukumkan kepada tergugat atau debitur yang tidak melebihi Rp. 300,00.

- d. Pasal 11 ayat (2) UU No. 19 tahun 1959 dan Pasal 11 ayat (2) UU No. 49 Prp 1960, untuk Eksekusi Sita Pajak dan PUPN yang tidak melebihi Rp. 1000,00.

Sanksi terhadap orang yang berbuat bertentangan dengan ketentuan tersebut adalah:

1. Denda Rp. 10.000,00 dikonversi menjadi Rp. 150.000,00 oleh PP No. 18 Tahun 1960;
2. Tindakannya dapat dianggap sebagai tindak pidana pelanggaran;
3. Sanksi pembatalan atas penjualan dari barang-barang yang dimiliki atau dikuasai Negara, berdasar SK Menteri Keuangan No.KEP-534/MK/II/8/1970 tanggal 22 Agustus 1970, yaitu memberi kuasa kepada Kepala Kantor Lelang untuk menuntut pembatalan ke Pengadilan Negeri;
4. Dalam hal pelelangan tersebut dilakukan oleh Pegawai Negeri maka sesuai Pasal 59 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, bahwa yang bersangkutan dapat dikenakan tuntutan ganti rugi dan sanksi administratif lainnya.
- e. Dengan peraturan minimal setingkat Peraturan Pemerintah (Pasal 1a *Vendu Reglement*)⁹.

Berdasarkan kewenangan absolut diatas, terdapat konflik norma yaitu pada Pasal 1a *Vendu Reglement* dengan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa dalam *Vendu Reglement* tidak diatur mengenai pembagian kewenangan antara Pejabat Lelang Kelas I dengan Pejabat Lelang Kelas II, akan tetapi Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur pembagian kewenangan tersebut. Dalam hal ini berdasarkan hierarkinya *Vendu Reglement* sebagai UU mengenai lelang berdasar pasal 2 aturan peralihan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 kedudukannya lebih tinggi dari pada Peraturan Menteri Keuangan, akan tetapi dilihat berdasar substansi dalam peraturan tersebut bahwa Peraturan Menteri Keuangan mengatur hal yang lebih khusus tentang prosedur lelang sebagai pelaksanaan dari *Vendu Reglement*, sehingga tidak bertentangan tetapi mengatur lebih lanjut/lebih khusus (*asas lex specialis*).

- b) Kewenangan Relatif Berdasarkan Pasal 7 *Vendu Reglement*, maksudnya adalah kewenangan Pejabat Lelang Kelas I untuk melaksanakan lelang di wilayah jabatannya berdasar Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan No. 174 Tahun 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I yaitu: Pejabat Lelang Kelas I mempunyai wilayah jabatan tertentu sesuai dengan wilayah kerja KPKNL, tempat Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan. Oleh karena itu, Pejabat Lelang hanya dapat melaksanakan lelang di wilayah kerja Kantor Lelang dimana ia berkedudukan. Pelanggaran ketentuan ini dapat menyebabkan Risaalah Lelang

⁹ F. X. Ngadijarno (Dkk), *Op.Cit.*, hlm. 28-29.

cacat hukum¹⁰.

Kewenangan Pejabat lelang Kelas I diperoleh secara atributif yaitu oleh UU diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasar Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174 Tahun 2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I. Akan tetapi pada Pasal 11 ayat (3) yang mengatur tentang wewenang, "Pejabat Lelang Kelas I hanya dapat melaksanakan lelang setelah mendapat surat tugas dari Kepala KPKNL". Dibuat SK Pengangkatan sebagai surat izin melakukan lelang yang mulai berlaku setelah melakukan sumpah jabatan, namun surat tugas dari Kepala KPKNL ibarat kunci untuk memenuhi syarat administratif.

Peralihan Hak Atas Jual Beli Lelang Obyek Hak Tanggungan Menjadi Hak Pembeli Lelang.

Secara yuridis, yang dilelang adalah hak atas tanah bukan tanahnya yang objeknya meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai berdasar pasal 4 UUHT. Terhadap ketentuan tersebut ternyata terdapat ketidaksesuaian dengan Pasal 45 PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, dalam hal ini meskipun pada Pasal 43 UUPA dan Pasal 54 ayat (8) menyatakan bahwa hak pakai atas tanah negara dapat dialihkan dengan izin dari pejabat yang berwenang akan tetapi terdapat pengecualian berdasarkan penjelasan Pasal 45 PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah karena tidak semua hak pakai atas tanah negara dapat dilelang oleh pemegang hak nya kepada pihak lain, yaitu hak pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu yang dipunyai oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial¹¹.

Prosedur pendaftaran pemindahan hak melalui lelang harus memenuhi syarat sahnya lelang hak atas tanah yang meliputi:

- a. Syarat Materil, dalam lelang dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - 1) Kalau objek lelang itu tanah Hak Milik, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia (WNI), bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 1 PP RI No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah adalah: Bank-bank yang didirikan oleh Negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas undang-undang No. 79 tahun 1958, badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agrarian, badan-badan sosial yang ditunjuk oleh menteri pertanian/ agrarian.
 - 2) Kalau objek lelang itu tanah Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah

adalah perseorangan WNI, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia.

- 3) Kalau objek lelang tanah itu tanah Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah perseorangan WNI, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia.
- 4) Kalau objek lelang itu tanah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli lelang tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan WNI, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
 - b. Syarat Formal, yaitu dalam rangka pendaftaran pemindahan hak maka lelang hak atas tanah harus dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang (dalam hal ini adalah Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II)¹².

Setiap pelaksanaan lelang dibuat berita acara atau biasa disebut Risalah Lelang, yang merupakan Akta Authentik karena sebagai alat bukti yang sempurna. Berdasarkan Minuta Risalah Lelang dapat dikeluarkan Kutipan Risalah Lelang, yaitu sebagai Akta Jual Beli (*acte van transport*). Dalam hal ini akta jual beli tersebut dipergunakan untuk balik nama, sehingga tidak diperlukan lagi adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/ PPAT. Karena Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dapat dipergunakan sebagai Akta Jual Beli, sehingga dapat dikatakan bahwa Pejabat Lelang juga sebagai PPAT khususnya untuk jual beli lelang saja yang produk hukumnya adalah Risalah Lelang. Uraian tersebut sesuai dengan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa "peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat pejabat lelang".

Telah dibuatnya berita acara lelang atau risalah lelang oleh pejabat lelang, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya semula sebagai penjual lelang kepada pihak lain sebagai pembeli lelang sehingga jual beli lelang tersebut tidak bisa dibatalkan oleh pihak ketiga kecuali dengan melakukan gugatan serta dinyatakan dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak, agar pihak ketiga mengetahuinya maka harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat untuk memenuhi asas publisitas¹³.

Prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui lelang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah sebagai berikut:

1. Permintaan SKPT:

Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sebelum suatu bidang tanah dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 105.

¹¹ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 386-387.

¹² *Ibid.*, hlm. 387-388.

¹³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 388.

maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengenai bidang tanah yang akan dilelang. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan SKPT selambat-lambatnya lima hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka di dalam SKPT disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar. Untuk penerbitan SKPT bagi tanah yang sudah terdaftar, tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah kecuali untuk tanah yang belum terdaftar¹⁴.

SKPT yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diperlukan dalam lelang, tujuannya agar dapat diketahui dengan pasti objek hak atas tanah yang akan dilelang. Fungsi SKPT sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai hak atas tanah yang akan dilelang.

2. Pelaksanaan Lelang Hak Atas Tanah:

Setelah menerima SKPT dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kepala Kantor Lelang melaksanakan lelang hak atas tanah. Dalam pelaksanaan lelang ini diserahkan kepada Kepala Kantor lelang berupa sertifikat hak atas tanah yang asli, atau tanda bukti hak atas tanah yang belum bersertifikat yang mau dilelang, kecuali dalam hal lelang eksekusi bisa sertifikat asli tidak diserahkan.

Kepala Kantor Lelang dapat menolak melaksanakan lelang, apabila memenuhi unsur-unsur berikut:

- a. Mengenai tanah yang sudah terdaftar:
 - 1) Kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya;
 - 2) Sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
 - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) Surat bukti hak selain Sertifikat atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
 - c. Ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubungan dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan¹⁵.
- ## 3. Permohonan Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui Lelang:
- Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah

melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan:

- a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan;
 - b. 1) Hak atas tanah yang telah terdaftar atau dalam hal sertifikat di maksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diteruskannya sertifikat dimaksud;
 - 2) Surat-surat bukti pemilikan selain sertifikat untuk tanah yang belum terdaftar;
 - c. Bukti identitas pembeli lelang;
 - d. Bukti pelunasan harga pembelian;
 - e. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang;
 - f. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang¹⁶.
- ## 4. Pencatatan Pemindahan Hak melalui Lelang

Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak karena lelang, berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Lelang terhadap catatan adanya sita tersebut dihapus. Pencatatan peralihan hak karena pemindahan hak dengan lelang dalam daftar-daftar pendaftaran tanah kepada pembeli lelang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk;

b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

c. Pencoretan nama pemegang hak yang lama dan penulisan nama pemegang hak baru juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak yang lama;

d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak;

e. Apabila nama pemegang hak baru lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.

5. Penyerahan sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak yang lama menjadi pemegang hak yang baru oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui lelang atau kuasanya¹⁷.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 389.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 390-391.

¹⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 391-392.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 392-393.

Kekuatan Pembuktian Akta Risalah Lelang Yang Dibuat Oleh Pejabat Lelang Kelas I.

1. Akta Risalah Lelang sebagai Akta Authentik

Menurut hukum, bahwa Risalah Lelang termasuk kategori akta autentik. Sebelum membahas hal tersebut, terlebih dahulu diuraikan yang memenuhi syarat sebagai akta Menurut Sudikno Mertokusumo adalah:

1. Surat harus ditanda tangani

Maksud keharusan ditandatangani karena merupakan tanda sahnya suatu perjanjian. Akan tetapi tanda tangan pada suatu akta yang dibuat tidak melibatkan peran pejabat yang berwenang, maka memiliki kekuatan dibawah tangan (akta dibawah tangan). Akan tetapi jika tanda tangan pada suatu akta melibatkan pejabat yang berwenang, maka memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (akta autentik). Perlu diingat bahwa di Indonesia, cap jempol disamakan dengan tanda tangan berdasarkan Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atas suatu perikatan.

3. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti¹⁸.

Risalah Lelang jika dihubungkan dengan definisi tentang akta oleh Sudikno Mertokusumo tersebut diatas yaitu :

1. Bahwa setiap Risalah Lelang harus ditandatangani oleh para pihak baik Pejabat Lelang, Penjual maupun Pembeli (*vide* Pasal 38 *Vendu Reglement*):

a. Tiap lembar pada sudut kanan atas harus ditandatangani oleh Pejabat Lelang, begitu juga lembar terakhir yang merupakan bagian kaki/penutup Risalah Lelang harus ditandatangani Pejabat Lelang.

b. Risalah Lelang ditandatangani oleh Penjual, Pejabat Lelang dan Pembeli.

c. Dalam hal Penjual tidak menandatangani supaya dicatat pada bagian kaki/penutup Risalah Lelang yang berlaku sebagai tanda tangan. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 38 *Vendu Reglement* jo. Pasal 82 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan N0. 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa meskipun penjual/kuasa tidak tanda tangan (tidak mau tanda tangan/tidak hadir), akan dianggap sebagai tanda tangan (tanpa persetujuan penjual/kuasa) oleh Pejabat Lelang dalam bagian kaki Risalah Lelang dengan dibuat catatan mengenai keadaan tersebut.

Sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dalam hal ini termasuk Pembeli Lelang. Sedangkan orang dikatakan cakap hukum adalah orang yang dewasa, tidak dalam pengampuan dan seorang istri yang mendapat persetujuan suami. Jika Pembeli Lelang buta huruf maka dianggap tidak cakap hukum atau orang yang berada dalam pengampuan, karena orang buta huruf tidak mengerti atas perbuatan hukum yang dilakukan.

2. Isi Risalah Lelang adalah Berita Acara dari peristiwa atau apa yang terjadi dan dialami para pihak yaitu jual beli dimuka umum/lelang. Sehingga isi risalah lelang

tersebut merupakan rangkaian peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atas suatu perikatan.

3. Risalah Lelang dari semula dibuat oleh pejabat lelang memang dimaksudkan sebagai bukti yang sah sesuai pengertian dari Risalah Lelang itu sendiri¹⁹.

Berdasarkan uraian di atas bahwa Risalah Lelang termasuk akta, maka selanjutnya dibahas mengenai Risalah Lelang yang statusnya sama dengan akta autentik karena memenuhi syarat-syarat sebagai suatu akta autentik seperti yang diatur dalam Pasal 1868 BW (Kitab Undang-Undang hukum Perdata) yaitu:

1. Dibuat oleh Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah.

Pejabat Lelang adalah Pejabat Umum yang diangkat oleh Pemerintah yaitu oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan yang diberi hak membuat akta lelang (Risalah Lelang). Dengan demikian Pejabat Lelang adalah Pejabat Umum (*Vide* Pasal 1a dan 35 *Vendu Reglement* jo. Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 174 Tentang pejabat Lelang Kelas I).

2. Bentuk aktanya telah ditentukan dalam Undang-undang.

Risalah Lelang bentuknya telah ditentukan dalam *Vendu Reglement* (Undang-Undang Lelang) yaitu dalam Pasal 37, 38, 39 jo. Pasal 77, 78, 79, 80 Peraturan Menteri Keuangan No. 93 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Setiap Pejabat Lelang mempunyai wilayah kerja tertentu, yaitu sesuai wilayah kerja KPKNL dimana Pejabat Lelang berkedudukan berdasarkan dengan Surat Keputusan pengangkatannya yang ditentukan oleh Menteri Keuangan (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan No. 174 Tentang pejabat Lelang Kelas I)²⁰.

2. Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang sebagai Akta Authentik

Tentang ketentuan dari akta autentik sebagai alat pembuktian terdapat pada hukum pembuktian (*bewijsrecht*) yang diatur dalam Buku IV Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menegaskan bahwa akta autentik tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sebagai contoh bila akta tersebut merupakan perjanjian yang mengikat para pihak yang sepakat membuat perjanjian itu, bila terjadi sengketa hukum di kemudian hari, maka yang tersebut dalam akta autentik itu merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan dengan alat-alat bukti yang lain. Disinilah arti pentingnya suatu akta autentik dalam sengketa hukum, yaitu memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum seperti yang dimaksud Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 KUHPerdata²¹.

Berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ketika suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan. Demikian pula jika terdapat

¹⁸ F. X. Ngadijarno (Dkk), *Op.Cit.*, hlm. 259.

¹⁹ F. X. Ngadijarno (Dkk), *Op.Cit.*, hlm. 260.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 262-263.

²¹ *Ibid.*, hlm. 266.

cacat bentuk dari akta autentik itu, misalnya bentuknya menyimpang dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang yang bersangkutan maka kekuatan pembuktian akta autentik itu turun derajatnya menjadi akta dibawah tangan. Ketentuan tersebut bila dihubungkan dengan *Staadblad* 1908 No. 189 atau peraturan lelang (*Vendu Reglement*) bisa dilihat dalam Pasal-Pasal yang mengatur mengenai Risalah Lelang yaitu Pasal 37, 38 dan 39 jo. Pasal 77, 78, 79, 80 Peraturan Menteri Keuangan No. 93 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang²².

Pasal 40 *Staadblad* 1908 No. 189 atau peraturan lelang (*Vendu Reglement*), menyatakan bahwa Pejabat Lelang bertanggung jawab atas kerugian-kerugian yang timbul karena tidak menaati Pasal-Pasal 37, 38 dan 39 jo. Pasal 77, 78, 79, 80 Peraturan Menteri Keuangan No. 93 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian resiko suatu Risalah Lelang yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan tentang bentuk dari Risalah Lelang, maka Risalah Lelang itu tidak menjadi autentik lagi sehingga hanya sebagai akta dibawah tangan. Bila nantinya menimbulkan sengketa hukum dan menimbulkan kerugian, akan menjadi tanggung jawab Pejabat Lelang yang membuatnya.

Kekuatan pembuktian dari suatu Risalah Lelang sebagai akta autentik, mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya yaitu Risalah Lelang yang nampak seperti akta dianggap seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

2. Kekuatan pembuktian formal ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada dalam Risalah Lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang.

3. Kekuatan pembuktian materiil ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam Risalah Lelang itu adalah benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak yaitu: Penjual, Pembeli Lelang dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya²³.

Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Kewenangan Pejabat Lelang Kelas I untuk melaksanakan jual beli lelang terdapat dua yaitu kewenangan absolut dan kewenangan relatif. Kewenangan absolut berdasarkan Pasal 1a *Vendu Reglement* jo. Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditentukan bahwa "setiap penjualan di muka umum harus diadakan di hadapan Pejabat Lelang". Sedangkan kewenangan Relatif Berdasarkan Pasal 7 *Vendu Reglement*, Dalam hal ini adalah kewenangan Pejabat Lelang Kelas I untuk melaksanakan lelang di wilayah jabatannya berdasar Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan No. 174 Tahun 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I yaitu: "Pejabat Lelang Kelas I mempunyai wilayah jabatan tertentu sesuai dengan wilayah kerja KPKNL, tempat Pejabat Lelang Kelas I berkedudukan".

²² *Ibid.* hlm. 262-263.

²³ F. X. Ngadijarno (Dkk), *Op. Cit.*, hlm.hlm. 268.

Sedangkan Kewenangan Pejabat Lelang Kelas I secara khusus untuk melakukan lelang objek hak tanggungan yang termasuk lelang eksekusi bersumber dari Pasal 6 UUHT yang menyatakan kreditor dapat menjual atas kekuasaan sendiri melalui lelang atas obyek jaminan, dan untuk kewenangan membuat akta jual beli tanah melalui lelang berdasar pada Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997 tersebut harus dilakukan oleh Pejabat yang berwenang melakukan lelang yaitu Pejabat Lelang Kelas I. Kewenangan atributif Pejabat Lelang Kelas I tersebut diatur pada Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174 Tahun 2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.

2. Peralihan hak atas jual beli lelang objek hak tanggungan menjadi hak pembeli lelang berdasarkan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Dalam hal ini risalah lelang hanya diketahui oleh para pihak sehingga agar pihak ketiga mengetahuinya, maka lelang tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat dengan prosedur yang ditentukan untuk memenuhi asas publisitas.

3. Kekuatan pembuktian akta risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang kelas I statusnya sama dengan akta autentik karena memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur dalam Pasal 1868 BW. Dalam hal ini risalah lelang sebagai akta autentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahir, artinya bahwa apa yang tampak pada lahirnya yaitu Risalah Lelang yang nampak seperti akta dianggap seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

2. Kekuatan pembuktian formal ialah kepastian bahwa suatu kejadian yang ada dalam Risalah Lelang betul-betul dilakukan oleh Pejabat Lelang.

3. Kekuatan pembuktian materiil ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam Risalah Lelang itu adalah benar dan merupakan pembuktian yang sempurna dan sah terhadap pihak yaitu: Penjual, Pembeli Lelang dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

B. Saran

1. Dibutuhkan harmonisasi pengaturan tentang pembagian kewenangan kepada Pejabat Lelang berdasar *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan No. 93 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga untuk mengatasi masalah tersebut diperlukan pembentukan UU baru

2. Mengenai eksekusi hak tanggungan, terhadap Pasal 6 UUHT dan Pasal 26 UUHT seharusnya terdapat harmonisasi pada substansi pasal tersebut. Sehingga tidak membingungkan terhadap eksekusi hak tanggungan melalui *parate* eksekusi harus melalui fiat dari Ketua Pengadilan Negeri atau tidak.

Ucapan Terima Kasih

1. Kedua orang tua tercinta yaitu Bapak H. Fahrudin Widodo, S.H., M.M. dan Ibu Hj. Mahfudzo

Irianingsih yang senantiasa memberikan nasihat, do'a serta dukungannya selama ini kepada Penulis;

2. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. dan Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing serta Bapak Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H., dan Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., sebagai dosen penguji, yang telah bersedia membimbing dan menguji penulis;
3. Alma mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis binggakan.

Mudah-mudahan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat untuk pengajaran Program Studi Ilmu Hukum, Jurusan Hukum Perdata Ekonomi, Fakultas Hukum, Universitas Jember dan seluruh masyarakat luas yang ingin mempelajari mengenai Lelang khususnya oleh Pejabat Lelang Kelas I sebagai pegawai DJKN yang berkedudukan di KPKNL.

Daftar Pustaka/ Rujukan

Buku

- Abdul Kadir Muhammad. 2006, *Hukum Perjanjian*, Bandung : P.T. Alumni.
- Boedi Harsono. 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, Jakarta : Djambatan.
- Gatot Supramono. 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P. 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Muhamad Djumhana. 2003, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- M. Khoidin. 2005, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Yogyakarta : LaksBang.
- 2005, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Yogyakarta : LaksBang.
- M. Yahya Harahap. 2005 : *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi kedua, Jakarta : Sinar Grafika.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Sutarno. 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta.
- Urip Santoso. 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana.
- Wawan Muhwan Hariri. 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Bandung : Pustaka Setia.

Peraturan Perundang-undangan :

- Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering* (RBG)
Herziene Indlandsch Reglement (HIR)

- Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)
- Staadblad* 1908 Nomor 189 Tentang *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang)
- Staadblad* 1908 Nomor 190 Tentang *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang)
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 33 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas PP Nomor 14 Tahun 2005 Tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 174 Tahun 2010 Tentang Pejabat Lelang kelas I

Lain-lain.

- F. X. Ngadjijarno (Dkk), 2005, *Lelang Teori dan Praktik*, Jurnal Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Sekolah Tinggi Akuntansi Negara, Jakarta
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 33 Tahun 2006*, Dikutip dan Disarikan dari Berita Koran Investor Daily, Senin, 23 April 2007
- Maria S.W. Sumardjono, 1997, *Prinsip Dasar dan Isu di Seputar Undang-undang Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 1, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta
- Muhammad Bahrul Ulum, 2011, *Penguatan Demokrasi Melalui Penataan Politik Hukum Penyelenggaraan Pemilihan Umum Kepala Daerah di Indonesia*, Skripsi, Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember
- Rene Setyawan, Tanpa Tahun, *Penghimpunan Dana*, Makalah pada Acara Temu Ilmiah Perbankan dan Sistem Keuangan, yang diselenggarakan BI dan USU, Medan
- RMJ. Koosmargono, 2001, *Penjualan Lelang Oleh Balai Lelang Swasta Untuk Mengatasi Kredit Bermasalah (Tesis)*, UNDIP, Semarang
- Sutan Rehmi Sjahdeini, 1995, *Menanggulangi Kredit Bermasalah*, Makalah pada Kuliah Program Magister Hukum, Program pascasarjana, Universitas Surabaya, Surabaya