

LELANG EKSEKUSI DI PENGADILAN AGAMA

Disampaikan oleh Waluyo, S.Ag., M.H.I.

Wakil Ketua Pengadilan Agama Kalianda

Dalam Satu Jam Kopi Lampung Pengadilan Tinggi Agama Bandar Lampung, Rabu,
tanggal 4 Desember 2024.

A. Latar Belakang

Pengadilan Agama memiliki peran strategis dalam menyelesaikan perkara-perkara yang berkaitan dengan hukum keluarga dan perdata sesuai asas personalitas keislaman seperti perceraian, pembagian harta bersama, waris, hingga wasiat. Dalam beberapa kasus, pelaksanaan putusan pengadilan sering kali tidak dapat dijalankan secara sukarela oleh pihak yang kalah. Hal ini menuntut pengadilan untuk menjalankan upaya paksa melalui mekanisme eksekusi, termasuk pelaksanaan lelang eksekusi terhadap harta pihak yang bersangkutan, meskipun sejarah pernah mencatat praktik eksekusi putusan Pengadilan Agama pernah harus lebih dulu melalui proses fiat Pengadilan Umum.

Pasca diundangkannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, pembentuk undang-undang telah secara tegas memasukkan penyelesaian sengketa ekonomi syariah sebagai kewenangan absolut Pengadilan Agama. Kewenangan ini diperkuat dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, meskipun Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tersebut sempat menimbulkan polemik ketika memunculkan *choice of court* berdasarkan klausul '*isi akad*'. Norma tersebut telah dibatalkan melalui Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012, yang secara normatif harus dimaknai berdasarkan putusan tersebut, kewenangan badan peradilan umum dalam makna '*isi akad*',

dihapuskan, sehingga secara yuridis tidak ada lagi *choice of court* dalam sengketa perbankan syariah.¹

Penegasan kewenangan Pengadilan Agama ini mengindikasikan bahwa dalam hal sengketa ekonomi syariah, dalam ranah perbankan syariah misalnya, kewenangan Pengadilan Agama tentunya berkaitan pula dengan perjanjian asseoir yang mengikuti perjanjian pokok (akad) sepanjang masih berkaitan dengan ruang lingkup ekonomi syariah termasuk sengketa dalam hak tanggungan, sebagaimana telah dipertegas ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.

Dalam praktik, Diki Zenal Abidin, Ditjen Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI (Kasubdit Bina Lelang III DJKN) mengemukakan bahwa setidaknya hampir 80% pengajuan lelang, diajukan untuk lelang eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.² Hal ini tentunya perlu menjadi catatan tersendiri bagi praktik penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama untuk dapat lebih spesifik menggali lebih lanjut pemahaman tentang eksekusi dan lelang yang berkaitan dengan hak tanggungan, yang umumnya dipraktikkan dalam konteks penjaminan pembiayaan di perbankan syariah di Indonesia.

Terhadap kewenangan menangani perkara di bidang sengketa ekonomi syari'ah, khususnya kewenangan eksekusi Hak Tanggungan, tentunya tidak dipungkiri merupakan jenis kewenangan baru bagi Pengadilan Agama. Oleh karena itu, kesiapan aparaturnya Pengadilan Agama untuk menyelesaikannya pun perlu menjadi program prioritas Mahkamah Agung RI sebagai induk dari lembaga peradilan di Indonesia.

Lelang eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan untuk menjual barang milik Tergugat secara paksa melalui pelelangan guna memenuhi hak

¹ Lihat lebih lanjut dalam Ifa Latifa Fitriani, 'Pilihan Forum Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Antara Pengadilan Agama dan Badan Arbitrase Syariah Nasional: Preferensi Masyarakat dan Lembaga Keuangan Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta)', *Tesis* tidak diterbitkan, Program Magister Hukum Islam, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017, Hlm. 68-73.

² Dr. Diki Zenal Abidin, Ditjen Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI (Kasubdit Bina Lelang III DJKN), disampaikan dalam 'Eksekusi Lelang Perdata oleh Pengadilan via KPKNL_Podium Bersama DJKN #Eps 21' disampaikan tanggal 16 Oktober 2023, dalam kanal youtube PODIUM BADILUM MA RI, akses dalam <https://www.youtube.com/watch?v=-oyeVnl-MiY> tanggal 2 Desember 2024.

Penggugat yang telah ditetapkan dalam putusan pengadilan. Mekanisme ini tidak hanya memerlukan pemahaman mendalam tentang prosedur hukum, tetapi juga melibatkan koordinasi dengan instansi terkait seperti Kantor Lelang Negara. Pelaksanaan lelang eksekusi di Pengadilan Agama sering kali menghadapi berbagai kendala. Masalah seperti keberatan dari pihak Tergugat, kerumitan administrasi, hingga ketidakseimbangan informasi antara pihak yang bersengketa sering kali menghambat proses ini. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji secara mendalam tentang pelaksanaan lelang eksekusi di Pengadilan Agama. Tulisan ini diharapkan sedikit memberikan pemahaman yang lebih baik bagi para praktisi hukum, hakim, dan masyarakat umum mengenai pelaksanaan lelang eksekusi di Pengadilan Agama, khususnya berkaitan dengan objek hak tanggungan;

B. Rumusan Masalah

Tulisan ini merupakan suatu pengantar dalam melihat pengaturan proses eksekusi hak tanggungan dan lelang eksekusinya secara umum di Pengadilan Agama dan melihat praktik yang umumnya dapat terjadi. Tulisan ini lebih dominan menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif menggunakan data-data primer maupun sekunder yang diuraikan secara deskriptif. Tulisan ini juga mengambil beberapa pendapat praktisi (ahli) yang dianggap relevan sepanjang diuraikan untuk mengkaji secara empiris praktik lelang eksekusi di tengah perubahan aturan lelang saat ini.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, tulisan ini akan menguraikan rumusan masalah pokok lebih lanjut, yakni: *pertama*, melihat bagaimanakah pengertian lelang, eksekusi dan pengaturan hak tanggungan secara umum. *Kedua*, menguraikan pengaturan dan prosedur eksekusi dan lelangnya, khususnya hak tanggungan di Pengadilan Agama secara umum.

C. Pembahasan

1. Pengertian Hukum Hak Tanggungan Secara Umum

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu. Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-

Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menjelaskan dalam Pasal 1 angka 1 bahwa :

“Hak Tanggungan merupakan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Secara umum, terdapat beberapa unsur pokok dalam hak tanggungan, yang meliputi di antaranya, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak tanggungan secara hukum memberikan kedudukan istimewa kreditor pemegang hak tanggungan. Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan hak tanggungan, mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditor dan debitor, yang meliputi hak kreditor untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, jika debitor cidera janji. Dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain (“*droit de preference*”).³

Hal ini tentunya menjadi catatan ketika terdapat singgungan antara objek yang dibebankan hak tanggungan, dengan subjek hukum tersebut juga dinyatakan pailit, dimana aturan kepailitan seperti dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU secara tegas mengecualikan kedudukan kreditor pemegang hak spartik, yakni hipotek,

³ M. Khoidin, *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*, Cet. Ke-4, (Yogyakarta: Laksbang Yustitia, 2021), Hlm. 80.

hak gadai, hak tanggungan, dan jaminan fidusia. Putusan Pailit tidak menggugurkan hak preferensi mereka sebagai kreditor preferensial atas barang jaminan yang mereka pegang terhadap kreditor konkuren. Sehingga, pemegang hak jaminan seperti pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan *executoriale verkoop* terpisah dengan *boedel* pailit.⁴

Hak tanggungan juga tetap membebani obyek Hak Tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain ("*droit de suite*"). Oleh karenanya, dalam konteks hak tanggungan, setidaknya dikenal 4 (empat) asas, meliputi di antaranya: asas *droit de suite* (selalui mengikuti objeknya), prinsip *droit de preference* (kedudukan yang diutamakan), asas spesalitas (hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan spesifik), dan asas harus diumumkan (publisitas dimana mengatur tentang kewajiban mendaftarkan).⁵ Praktik hak tanggungan ini tentunya juga dipraktikkan dalam sistem perbankan syariah, meskipun dalam praktik perbankan syariah tidak menyebutkan sebagai kredit tetapi pembiayaan.

Menilik pengaturan hak tanggungan dan eksekusinya, setidaknya di hal ini telah diatur dalam ketentuan terkait, diantaranya yaitu:

- Pasal 195 - Pasal 208 HIR dan Pasal 224 HIR/Pasal 206 - Pasal 240 R.Bg dan Pasal 258 R.Bg (tentang tata cara eksekusi secara umum);
- Pasal 225 HIR/Pasal 259 R.Bg (tentang putusan yang menghukum tergugat untuk melakukan suatu perbuatan tertentu);
- Pasal 180 HIR/Pasal 191 R.Bg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 (tentang pelaksanaan putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu *serta merta* (*Uitvoerbaar bij voorraad* dan provisi);
- Pasal 1033 Rv (tentang eksekusi riil);

⁴ Lihat lebih lanjut dalam M. Yahya Harahap, Edisi Kedua, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. Ke-8, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 103.

⁵ Lihat Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Cet. Ke-2, (Jakarta: Kencana, 2019), Hlm. 50-52.

- Pasal 54 dan Pasal 55 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 (tentang pelaksanaan putusan pengadilan).

2. Eksekusi Hak Tanggungan

Spesifik melihat pengaturan eksekusi hak tanggungan (menjual objek hak tanggungan), beberapa pendapat menilai, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara : 1. Eksekusi dengan jalan menjual dibawah tangan secara langsung; 2. Eksekusi dengan menjual lelang sendiri oleh krediturnya tanpa ikut campur tangan kantor lelang; 3. Eksekusi dengan menjual lewat kantor lelang tanpa perlu campur tangan Pengadilan; 4. Eksekusi dengan cara fiat eksekusi Pengadilan; 5. Eksekusi dengan jalan gugatan perdata biasa melalui Pengadilan.⁶

Berdasarkan ketentuan Undang-undang hak tanggungan,⁷ diatur 3 (tiga) jenis eksekusi, yaitu:

1. Titel Eksekutorial,
yaitu eksekusi berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dilakukan melalui tata cara dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Jenis eksekusi ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Eksekusi atas Kekuasaan Sendiri;
Eksekusi atas kekuasaan sendiri ini harus diperjanjikan dalam perjanjian sebelumnya. Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 UUHT, apabila debitur wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.
3. Eksekusi Dibawah Tangan.

⁶ Modul Diklat 3, ‘Eksekusi Hak Tanggungan dan Penyelesaian di Dalamnya’, dalam Program Pendidikan Calon Hakim Terpadu Peradilan Agama, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 2029, *Makalah* tidak diterbitkan, Lihat Hlm. 3

⁷ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Eksekusi Hak Tanggungan secara di bawah tangan sebagai cara yang mudah dan dapat diperjanjikan bersama antara Debitor dan Kreditor, supaya ketika Debitor wanpresatasi objek dapat dijual dengan harga yang tinggi sehingga tidak merugikan Debitor (pemilik barang jaminan), karena jika barang jaminan dijual melalui pelelangan harga jualnya jatuh dibawah harga pasar. Undang-undang memberikan kesempatan kepada Debitor untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum benda jaminan dijual secara lelang. Bagaimana jika Debitor menghindar?, maka harus diartikan tidak ada kesepakatan antara Kreditor dan Debitor, maka selanjutnya berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Kreditor dapat meminta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menjual secara lelang tanpa melalui Pengadilan.

Sedikit menguraikan, ketentuan Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa irah-irah yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan dimaksud adanya kekuatan eksekutorial. Adanya titel eksekutorial tersebut merupakan poin penting yang menjadikan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dipersamakan dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga benda/obyek jaminan dapat langsung dilakukan proses eksekusi lelang ketika Debitur melakukan wanprestasi.

Ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf (e) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juga menggariskan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah diperjanjikan janji-janji antara Kreditor dan Debitor. Kemudian APHT tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga mengikat kedua belah pihak. Apabila Debitor wanprestasi pelaksanaan eksekusi dari adanya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan cara pelelangan umum agar tidak merugikan Debitor melalui KPKNL atas permohonan Kreditor, tanpa harus melalui Pengadilan.

Jika Debitor wanprestasi, kemudian Kreditor gagal melaksanakan penjualan secara dibawah tangan atau penjualan atas kekuasaannya sendiri, maka Kreditor dapat mengajukan ke Pengadilan untuk dilaksanakan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel Eksekutorial. Eksekusi seperti ini diatur dalam Pasal 258 R.Bg. (Pasal 224 HIR). Jenis eksekusi yang dilakukan atas adanya permohonan eksekusi Hak Tanggungan ini adalah eksekusi lelang (eksekusi pembayaran sejumlah uang).

Meskipun eksekusi ini dimohonkan oleh Kreditor ke Pengadilan, namun dalam pelaksanaan lelang di muka umumnya terhadap obyek Hak Tanggungan tetap dilakukan oleh KPKNL. Pengadilan dalam hal ini hanya menjadi wakil dari Kreditor sebagai pihak penjual sebagaimana dalam eksekusi lelang atas Putusan, Pengadilan hanya sebagai Penjual mewakili pihak Pemohon eksekusi lelang.

Sedangkan dalam hal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan cara, yakni:

a. Parate Eksekusi Hak Tanggungan;

Parate Eksekusi adalah penjualan tanpa melalui campur tangan pengadilan dan karenanya ada yang menyebut eksekusi langsung. Ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa apabila Debitor *wanprestasi* pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam kaitanya dengan pelaksanaan Parate Eksekusi Hak

Tanggungannya, berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, terdapat beberapa perbedaan pendapat oleh kalangan praktisi hukum.

b. Title Eksekutorial Hak Tanggungan.

Title Eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat Negara, sedangkan yang dapat mempunyai kekuatan Eksekutorial adalah *Grosse Keputusan Hakim*, *Grosse Akta Hipotek* dan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang dibuat oleh seorang Notaris. Jadi pada dasarnya, yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu. Grosse adalah *salinan dari suatu minut* yang di atasnya diberi irah-irah “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*”.

Terhadap eksekusi hak tanggungan fiat pengadilan berdasarkan akad syariah maka Pengadilan Agama sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman diberikan kewenangan melaksanakannya sebagaimana terakhir ditegaskan oleh Pasal 13 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI., Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah. Dengan demikian, secara praktik, sepanjang tidak diatur khusus, ketentuan umum eksekusi hak tanggungan tetap diberlakukan.

3. Pengertian Lelang di Indonesia

Istilah Lelang berasal dari bahasa Latin yakni *auction* yang berarti pengingkatan harta secara bertahap. Dalam bahasa Inggris istilah Lelang disebut *auction*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *venda*. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah Lelang dijelaskan sebagai penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawarkan yang atas-mengatasi) dipimpin oleh Pejabat Lelang.⁸

⁸P.N.H. Simanjuntak, Edisi I, *Hukum Lelang di Indonesia*, (Cet. Ke-1, Jakarta: Kencana, 2023), Hlm. 17. Sejarah sistem hukum Indonesia mencatat, lelang mulai diatur di Indonesia sejak tahun 1908 yaitu dengan berlakunya Undang-Undang Lelang - *Vendu Reglement* ('VR', Peraturan Lelang Stb. 1908 No. 189). Lelang diatur sebagai suatu cara penjualan secara khusus yang berbeda dengan penjualan pada umumnya. Pasal 1 jo. Pasal 1a VR menyebutkan bahwa '*Lelang adalah setiap penjualan barang kepada umum yang dilakukan dimuka umum dengan cara penawaran harga yang khas secara tertulis dan atau lisan melalui usaha mengumpulkan peminat/peserta lelang sebelumnya*'. Lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan seorang Pejabat Lelang. Selanjutnya dalam Pasal 35 VR disebutkan bahwa: "*Dari tiap penjualan di muka umum oleh Vendumeester/Pejabat Lelang, selama dalam penjualan, untuk tiap hari pelelangan atau penjualan dibuat berita acara tersendiri*". Bentuk berita

Pengertian Lelang menurut beberapa ahli, seperti M. Yahya Harahap menjelaskan:⁹

Lelang atau penjualan di muka umum adalah penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang semakin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang diundang atau sebelumnya diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesepakatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Salim HS menjelaskan '*Lelang atau penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai di mana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat*'.¹⁰ Sedikit berbeda dengan pendapat yang lain, Rahmat Soemitro menjelaskan '*penjualan di muka umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan pling menguntukan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat*'.¹¹

Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa "*Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang*".¹²

Secara umum, sebagai suatu penjualan dimuka umum, beberapa ahli mengemukakan lelang memiliki karakteristik tersendiri. Karakteristik lelang setidaknya dapat diuraikan sebagai berikut:¹³

1. Lelang adalah suatu cara penjualan yang dilakukan pada suatu saat dan tempat yang telah ditentukan;

acara lelang yang dimaksud dalam Pasal 35 tersebut dinamakan Risalah Lelang dan diatur dalam Pasal 37 s/d. Pasal 42 VR, dikutip dalam Dimas Aditya Saputra, 'Ruang Lingkup Lelang Dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum', diakses dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>, akses tanggal 1 Desember 2024. Lihat juga P.N.H. Simanjuntak, Edisi I, *Hukum Lelang di Indonesia*, Hlm. 8-16.

⁹M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1989), hlm. 115.

¹⁰Salim HS dikutip dalam Muhammad Sadi Is dkk., Edisi I, *Kapita Selektta Hukum Perdata*, (Cet. Ke-1, Jakarta: Kencana, 2024), Hlm. 174.

¹¹Rahmat Soemitro dikutip dalam *ibid.* Hlm. 175.

¹²Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mencabut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601).

¹³Muhammad Sadi Is dkk., Edisi I, *Kapita Selektta Hukum Perdata*, Hlm. 175-176.

2. Dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu untuk mengumpulkan peminat/peserta lelang;
3. Dilakukan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif.
4. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli.

Jika dilihat dari dasarnya, beberapa ahli umumnya menyimpulkan adanya 6 (enam) asas lelang yang ditemukan dalam peraturan perundang-undangan terkait, yang meliputi diantaranya yaitu: asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.¹⁴

Klasifikasi Lelang dan Terminologi Lelang Eksekusi

M. Yahya Harapat mengklasifikasikan lelang menjadi 2 (dua), yakni lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.¹⁵ Dalam perkembangannya, lelang semula digolongkan menjadi 3 (tiga) jenis sesuai Peraturan Menteri keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yakni: lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang eksekusi sukarela.

Perkembangan berikutnya, pasca dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, klasifikasi lelang diubah sesuai ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 yang mengatur bahwa: '*Ayat (1) Lelang terdiri atas kategori: a. Lelang Wajib; dan b. Lelang Sukarela*' dan '*Ayat (2) Lelang Wajib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas jenis: a. Lelang Eksekusi; dan b. Lelang Noneksekusi*'.

Spesifik melihat terminologi lelang eksekusi, jenis lelang ini diterjemahkan oleh M. Yahya Harahap sebagai suatu penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan seperti hipotek, hak tanggungan, atau jaminan fidusia sebagaimana dimaksud bentuk lelang dalam Pasal 200 ayat (1) HIR / Pasal 215 RBG, yakni: '*penjualan di muka umum barang milik tergugat (tereksekusi) yang disita oleh Pengadilan Negeri. Penjualan dilakukan*

¹⁴*Ibid*, Hlm. 176-177.

¹⁵Lihat lebih lanjut dalam M. Yahya Harahap, Edisi Kedua, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Cet. Ke-8, Jakarta: Sinar Grafika, 2017), Hlm. 116-117.

Pengadilan Negeri melalui peraturan Kantor Lelang'.¹⁶ Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023, setidaknya perlu lebih dulu melihat definisi Lelang Wajib dan Lelang Eksekusi, sebagai berikut:

Pasal 1 Angka 5 menyebutkan bahwa:

Lelang Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang yang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau ketentuan peraturan perundang-undangan diharuskan dijual dengan cara Lelang.

Pasal 1 Angka 6 menyebutkan bahwa:

Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 3 mengatur bahwa:

Lelang Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a terdiri atas: a. Lelang Eksekusi benda sitaan Panitia Urusan Piutang Negara; b. Lelang Eksekusi benda sitaan pajak; **c. Lelang Eksekusi benda sitaan pengadilan; d. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;** e. Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia; f. Lelang Eksekusi barang gadai; g. Lelang Eksekusi harta pailit; h. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai; 1. Lelang Eksekusi barang temuan; j. Lelang Eksekusi barang rampasan; k. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan untuk pemenuhan pidana uang pengganti atau pidana denda; l. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana; m. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 271 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan; n. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 94 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Peradilan Militer; o. Lelang Eksekusi barang bukti sitaan yang berasal dari penanganan tindak pidana kehutanan sesuai Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2013 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Perusakan Hutan; p. Lelang Eksekusi benda sitaan penyidik Komisi Pemberantasan Korupsi sesuai Pasal 47 A Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 tentang Komisi Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2019; dan q. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

¹⁶ M. Yahya Harahap, Edisi Ke-2, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Hlm. 116.

4. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Perdata

Dalam hal eksekusi di Pengadilan yang dilaksanakan untuk pembayaran sejumlah uang,¹⁷ diatur dalam Pasal 197-200 HIR / Pasal 208-218 RBg, maka pelaksanaan lelang eksekusi akan dilakukan. Eksekusi jenis ini terjadi ketika amar dalam suatu putusan Pengadilan mencantumkan diktum penghukuman pembayaran sejumlah uang kepada pihak yang dikalahkan. Berdasarkan amar putusan Pengadilan tersebut pihak yang dikalahkan (bisa Tergugat) dipaksa oleh Pengadilan untuk membayar atau melunasi sejumlah uang kepada pihak yang dimenangkan (bisa Penggugat) pada saat pelaksanaan eksekusi.¹⁸ Sesuai ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR/Pasal 215 ayat (1) RBG, ditegaskan bahwa penjualan sitaan dilakukan dengan perantara Kantor Lelang, tidak boleh dilakukan sendiri oleh Pengadilan.

Dalam praktik eksekusi pembayaran sejumlah uang misalnya, setelah *anmaning* gagal dan dilanjutkan dengan sita eksekusi¹⁹ jika belum diletakkan sita sebelumnya, selanjutnya tahap eksekusi dilanjutkan dengan lelang objek eksekusi. Secara umum, proses lelang perkara perdata yang dilakukan melalui

¹⁷ Beberapa ahli membagi eksekusi menjadi 3 (tiga) yaitu: eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR/Pasal 208 R.Bg), eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan sesuatu perbuatan (Pasal 225 HIR/Pasal 269 R.Bg) dan eksekusi riil yakni pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan mengosongkan benda tetap kepada orang yang dikalahkan, tetapi perintah dalam putusan tersebut tidak dilaksanakan secara sukarela (Pasal 1033 Rv, Pasal 200 ayat (11) HIR/Pasal 218 ayat (2) R.Bg.. Dalam praktik di pengadilan, umumnya dikenal 2 (dua) macam eksekusi, yakni: eksekusi riil atau nyata dan eksekusi pembayaran sejumlah uang melalui lelang atau *executorial verkoop*. Lihat Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,SIP.,M.Hum, 'Eksekusi & Lelang: Dalam Hukum Acara Perdata', *Makalah*, disampaikan pada Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia di Jakarta, 18-22 September 2011, hlm. 4-5.

¹⁸ Muh. Nasikhin, 'Eksekusi Lelang Dan Hak Tanggungan di Pengadilan Agama: Prosedur, Problematika dan Solusinya, Makalah Pembanding Disampaikan pada Acara Diskusi Hukum dalam Rangka HUT Kemerdekaan NKRI dan HUT Mahkamah Agung RI ke – 74', Hlm. 22, diakses dalam <https://pa-manado.go.id/eksekusi-lelang-dan-hak-tanggungan-di-pengadilan-agama-prosedur-problematika-dan-solusinya/>, tanggal 2 Desember 2024.

¹⁹ Good Practice di lingkup peradilan umum adalah sebelum permohonan eksekusi didaftarkan, Ketua Pengadilan telah membentuk Tim Telaah Eksekusi. Secara umum, ketika *anmaning* gagal, maka seharusnya dalam proses eksekusi, Pemohon eksekusi yang harus aktif menunjukkan objek-objek mana yang dapat diletakkan sita eksekusi. Keliru jika Pengadilan yang diminta aktif untuk mencari objek-objek yang dapat disita dalam sita eksekusi. Lihat Dr. Lucas Prakoso, SH., M.Hum, disampaikan dalam 'Eksekusi Bidang Perdata PODIUM Eps. #10', tanggal 29 Mei 2023, dalam <https://www.youtube.com/watch?v=INbwrJQrqu0>, diakses tanggal 2 Desember 2024;

KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), dilaksanakan melalui 6 (enam) tahapan pelaksanaan, yang meliputi di antaranya:²⁰

- 1) Tahap persiapan lelang, meliputi: permohonan lelang, penetapan jadwal pelaksanaan lelang, pengumuman lelang, serta tempat dan waktu lelang;
- 2) Tahap pelaksanaan lelang;
- 3) Tahap penawaran;
- 4) Tahap pembayaran;
- 5) Tahap penyerahan dokumen kepemilikan barang;
- 6) Pembuatan Risalah lelang;

Dalam praktik di Pengadilan Agama secara umum, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama atau umumnya dikenal BUKU II telah mengatur tentang tata cara lelang dengan lebih terperinci, sebagai berikut:²¹

- a) Setelah Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah menerima permohonan eksekusi segera mengeluarkan surat panggilan kepada pihak yang kalah untuk menghadiri sidang *aan maning* (tegoran) agar pihak yang kalah tersebut melaksanakan putusan secara sukarela (Pasal 196 HIR / Pasal 207 ayat (1) dan (2) RBg).
- b) Apabila setelah *aanmaning* pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan putusan secara sukarela, Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah menerbitkan penetapan sita eksekusi (Pasal 197 HIR / Pasal 208 RBg / Pasal 439 Rv). Bentuk surat sita eksekusi adalah berupa penetapan yang diajukan kepada Panitera atau Jurusita (Nama Panitera atau Jurusita disebutkan dengan jelas).
- c) Panitera / Jurusita melaksanakan sita eksekusi, jika atas obyek eksekusi belum diletakkan sita. Akan tetapi, apabila terhadap barang tersebut telah diletakkan sita jaminan, maka sita eksekusi tidak diperlukan lagi dan sita jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi sita eksekusi dengan mengeluarkan surat penegasan bahwa sita jaminan itu menjadi sita eksekusi.
- d) Setelah sita eksekusi dilaksanakan, Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah mengeluarkan surat perintah eksekusi. Surat perintah eksekusi tersebut berisi perintah penjualan lelang barang-barang

²⁰ Lihat lebih lanjut dalam Muhammad Sadi Is dkk., Edisi I, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Hlm 182-185.

²¹ Lihat dalam Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 'Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama: BUKU II', Edisi Revisi Tahun 2023, Hlm. 133-140.

yang telah diletakkan sita eksekusinya dengan menyebut jelas objek yang akan dieksekusi serta menyebutkan putusan yang menjadi dasar eksekusi tersebut.

- e) Panitera / Jurusita mengumumkan tentang akan adanya lelang di papan pengumuman Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah dan beberapa mass media atau menurut kebiasaan setempat. Berkaitan dengan pengumuman lelang ini :
 - (1) Boleh dilaksanakan sesaat setelah sita eksekusi diperintahkan, atau sesaat setelah sita eksekusi diperintahkan, atau sesaat setelah lewat peringatan bila telah ada sita jaminan sebelumnya.
 - (2) Penjualan lelang dapat dilakukan paling cepat 8 (delapan) hari dari tanggal sita eksekusi atau paling cepat 8 (delapan) hari dari peringatan apabila barang yang hendak dilelang telah diletakkan sita jaminan sebelumnya.
 - (3) Jika barang yang akan dilelang meliputi barang yang tidak bergerak, pengumumannya disamakan dengan barang yang tidak bergerak yakni melalui mass media, pengumumannya cukup satu kali dan dilaksanakan paling lambat 14 (empat belas) hari dari tanggal penjualan lelang.
- f) Jika pengumuman lelang telah dilaksanakan, Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah meminta bantuan permintaan lelang ke Kantor Lelang Negara dengan dilampiri surat / dokumen²² sebagai berikut :
 - (1) Salinan putusan Pengadilan Agama/Mahkamah Syar'iyah ;
 - (2) Salinan penetapan sita eksekusi.
 - (3) Salinan berita acara sita eksekusi.
 - (4) Salinan penetapan perintah eksekusi lelang.
 - (5) Salinan surat pemberitahuan kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pemohon eksekusi, Termohon eksekusi, BPN, dan lain-lain).
 - (6) Perincian besarnya jumlah tagihan oleh Pengadilan.
 - (7) Bukti pemilikan (sertifikat tanah atau lainnya) barang lelang.
 - (8) Syarat-syarat lelang yang telah ditetapkan Ketua (yang terpenting : tentang tata cara penawaran, tata cara pembayaran).
 - (9) Bukti pengumuman lelang.
- g) Pendaftaran permintaan lelang oleh Kantor Lelang Negara pada buku khusus untuk itu dan sifat pendaftaran itu terbuka untuk umum dengan maksud untuk memberikan kesempatan kepada siapa saja supaya melihat pendaftaran tersebut, sehingga bagi yang berminat untuk ikut dalam pelelangan dapat menentukan sikapnya.
- h) Penetapan hari lelang oleh kantor Lelang Negara. Ketua Pengadilan Agama/ Mahkamah Syar'iyah boleh mengusulkan hari lelang agar dilaksanakan pada hari tertentu, tetapi sepenuhnya terserah kepada Kantor Lelang Negara untuk menetapkannya apakah mau

²² Lihat lebih lanjut tentang dokumen persyaratan lelang dalam M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Hlm. 129-132.

- memperhatikan usulan hari lelang dari Ketua Pengadilan Agama/ Mahkamah Syar'iyah atau tidak.
- i) Penentuan syarat lelang dan *floor price* (harga patokan). Berkaitan dengan syarat lelang dan *floor price* ini :
- (1) Yang berwenang menetapkan dan menentukan syarat lelang adalah Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah yang bertindak sebagai pihak penjual untuk dan atas nama tereksekusi. (Pasal 1 b dan Pasal 21 Peraturan Lelang Stbl. 1908 Nomor 189). Kewenangan ini meliputi juga mengubah syarat lelang yang sudah ditentukan sebelumnya.
 - (2) Syarat yang paling penting dalam pelaksanaan lelang adalah tata cara penawaran dan pembayaran. Syarat-syarat ini harus dilampirkan dalam permintaan lelang agar umum mengetahuinya.²³
 - (3) Ukuran *floor price* (patokan harga) adalah sesuai dengan harga pasaran dengan memperhatikan nilai ekonomis barang. Patokan harga terendah merupakan harga yang disetujui untuk membenarkan penjualan lelang. Penentuan patokan harga terendah ini merupakan kewenangan Kantor Lelang.
- j) Tata cara penawaran.
- (1) Penawaran diajukan secara tertulis dengan bahasa Indonesia dengan menyebut nama dan alamat penawar secara jelas dan terang, menyebutkan harga yang disanggupi dan ditandatangani oleh penawar.
 - (2) Penawaran harus dilaksanakan secara sendiri-sendiri (satu surat penawaran untuk satu penawar), tidak boleh dilakukan secara bersama-sama. Juru lelang harus menolak penawaran yang lebih dari satu orang dalam satu surat penawaran.
 - (3) Apabila penawaran secara tertulis tidak berhasil, maksudnya jika tidak satu pun surat penawaran yang mencapai patokan harga, maka penawaran dapat dilanjutkan secara lisan. Akan tetapi hal ini harus ada persetujuan dari Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah selaku penjual penjualan lelang. Dengan demikian, jika penawaran tertulis gagal, Ketua Pengadilan Agama/ Mahkamah Syar'iyah sebaiknya segera menetapkan penawaran secara lisan.
 - (4) Pendaftaran penawaran diajukan oleh pihak yang ikut lelang ke Kantor Lelang Negara dengan cara memasukkan surat penawaran itu ke dalam amplop tertutup dan selanjutnya Kantor Lelang Negara yang segera mendaftarkan penawaran itu dalam buku yang telah disediakan untuk itu. Sesuai dengan yang telah diatur dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mekanisme penawaran lelang dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu *Open bidding* dan *Closed bidding*. Penawaran terbuka (*open bidding*) merupakan penawaran yang disampaikan oleh peserta

²³Penggugat atau Tergugat dapat mengusulkan syarat, tetapi usul tersebut dapat dipertimbangkan, dan tidak berpengaruh pada pelaksanaan lelang sebab yang menentukan adalah Ketua Pengadilan yang melaksanakan lelang. Lihat lebih lanjut dalam Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,SIP.,M.Hum, 'Eksekusi & Lelang: Dalam Hukum Acara Perdata', *Makalah*, hlm. 12.

lelang dengan sistem kelipatan nilai berpola (tren) yang ditetapkan oleh Pejabat Lelang dan masing-masing Peserta Lelang saling mengetahui penawaran yang diajukan peserta lelang lainnya. Penawaran tertutup (*closed bidding*) merupakan penawaran yang disampaikan oleh Peserta Lelang sesuai nilai yang dikehendaki oleh Peserta Lelang dan Pejabat Lelang tidak mengetahui penawaran yang diajukan oleh Peserta Lelang sebelum berakhirnya waktu pengajuan penawaran²⁴

- k) Penjualan lelang oleh juru lelang :
 - (1) Dahulukan barang bergerak.
 - (2) Apabila hasil penjualan barang yang bergerak belum mencukupi jumlah tagihan yang harus dibayar oleh Tereksekusi, baru boleh dilanjutkan penjualan barang yang tidak bergerak.
 - l) Kantor lelang menentukan pemenang
 - Pembeli lelang yang menang adalah yang mengajukan penawaran tertinggi
 - m) Juru lelang melaporkan pemenang kepada Ketua Pengadilan Agama /Mahkamah Syar'iyah untuk mendapat pengesahan.
 - n) Juru lelang menetapkan pemenang setelah mendapat pengesahan dari Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah.
 - o) Juru lelang menerima pembayaran lelang dari pembeli lelang.
 - p) Kantor lelang membuat berita acara pelaksanaan lelang dan menyerahkan hasil lelang kepada Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah.
 - q) Panitera / Jurusita membuat berita acara eksekusi lelang disertai dengan pengangkatan sita.
- Hal lain yang perlu diperhatikan berkaitan dengan lelang ini adalah sebagai berikut :
- a) Penawar tidak boleh mengajukan surat penawaran lebih dari satu kali untuk satu bidang tanah, bangunan atau barang tertentu. Orang yang telah menandatangani surat penawaran tersebut di atas, bertanggung jawab sepenuhnya secara pribadi atas pembayaran uang pembelian lelang apabila dalam penawaran itu ia bertindak sebagai kuasa seseorang, perusahaan atau badan hukum. Untuk dapat turut serta dalam pelelangan, para penawar diwajibkan menyetor uang jaminan yang jumlahnya ditentukan oleh pejabat lelang, uang mana akan diperhitungkan dengan harga pembelian, jika penawar yang bersangkutan ditunjuk selaku pembeli.
 - b) Agar tujuan lelang tercapai maka sebelum lelang dilaksanakan, kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Agama untuk mencari jalan keluar, misalnya debitur diberi waktu selama 2 (dua) bulan untuk mencari pembeli yang mau membeli tanah tersebut. Apabila hal itu terjadi, pembayaran harus dilakukan di depan Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah, selanjutnya pembeli, kreditur dan debitur menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akte jual belinya, dan kemudian dilakukan

²⁴ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- balik nama tanah tersebut menjadi atas nama pembeli. Hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diperintahkan agar diroya.
- c) Apabila dalam waktu paling lambat selama-lamanya 2 (dua) bulan debitur tidak berhasil mendapatkan pembeli sesuai dengan harga yang diinginkan, kreditur dan debitur, di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah, menentukan harga limit dari tanah yang akan dilelang.
 - d) Apabila selama 2 (dua) bulan tidak ada penawaran, maka penjualan umum diumumkan lagi satu kali dalam harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan tanah yang akan dilelang. Jika pelelangan dengan harga limit tidak tercapai, maka Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah memberikan kesempatan kepada debitur untuk kembali mencari pembeli selama-lamanya 1 (satu) bulan. Dan jika tidak berhasil maka kreditur akan memperoleh tanah tersebut dengan harga limit itu, selanjutnya hutang dibayar dan hak tanggungan yang membebani tanah tersebut diroya.
 - e) Apabila penawaran tertinggi tidak mencapai harga limit yang ditentukan oleh penjual, maka jika dianggap perlu, seketika itu juga penjualan umum diubah dengan penawaran lisan dengan harga naik-naik.
 - f) Penawar / pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan / dibeli olehnya. Apabila terdapat kekurangan atau kerusakan, baik yang terlihat atau tidak terlihat atau terdapat cacat lainnya terhadap barang yang telah dibelinya itu, maka ia tidak berhak untuk menolak menarik diri kembali setelah pembeliannya disahkan dan melepaskan semua hak untuk meminta ganti kerugian berupa apapun juga.
 - f) Barang yang terjual, pada saat itu juga, menjadi hak dan tanggungan pembeli dan apabila barang itu berupa tanah dan rumah, pembeli harus segera mengurus / membalik nama hak tersebut atas namanya.
 - g) Pembeli tidak diperkenankan untuk menguasai barang yang telah dibelinya itu sebelum uang pembelian dipenuhi / dilunasi seluruhnya, yaitu harga pokok, bea lelang dan uang miskin. Kepada pembeli lelang diserahkan tanda terima pembayaran.
 - h) Apabila yang dilelang itu adalah tanah / tanah dan rumah yang sedang ditempati / dikuasai oleh Tersita / Terlelang, maka dengan menunjuk kepada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) RBg, apabila Terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah / tanah dan rumah itu secara kosong, maka Terlelang, beserta keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa, apabila perlu dengan bantuan yang berwajib dari tanah / tanah dan rumah tersebut berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang.
 - i) Ketentuan yang sama berlaku bagi pembelian lelang yang dilakukan oleh panitia urusan piutang dan lelang negara (PUPN). Pasal 11 ayat (11) Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960, LN 1960 Nomor 156, TLN Nomor 2014 jo. TLN Nomor 2104, berbunyi : "Jika orang yang disita menolak untuk meninggalkan barang yang tak bergerak tersebut, maka Hakim Pengadilan Agama mengeluarkan perintah tertulis kepada seorang yang

berhak melaksanakan surat Jurusita untuk berusaha agar supaya barang tersebut ditinggalkan dan dikosongkan oleh yang disita dengan keluarganya serta barang-barang miliknya dengan bantuan Panitera Pengadilan Agama lain yang ditunjuk oleh Hakim jika perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara”.

- j) Dalam hal ini kepala panitia urusan piutang dan lelang negara meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah dimana barang tersebut terletak dan pengosongan dilakukan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah tersebut.
- k) Agar diperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 198, 199, 227 ayat (3) HIR atau Pasal 213, 214, dan Pasal 261 ayat (2) RBg, “*Bahwa penyewa, pembeli, orang yang mendapat hibah, yang memperoleh tanah / tanah dan rumah tersebut, setelah tanah / tanah dan rumah tersebut disita dan sita itu telah didaftarkan sesuai ketentuan dalam pasal tersebut di atas ini juga termasuk orang-orang yang akan dikeluarkan secara paksa dari tanah / tanah dan rumah tersebut*”.
- l) Orang yang menyewa tanah / tanah dan rumah tersebut sebelum dilakukan penyitaan, baik sita jaminan atau sita eksekutorial seperti tersebut dalam pasal-pasal tersebut di atas, tidak terkena sanksi termaksud. Untuk dapat menguasai tanah / rumah yang dibeli lelang, pembeli lelang harus menunggu sampai masa sewa habis.
- m) Agar pemberian hak tanggungan yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan setelah tanah tersebut disita, baik sita jaminan, maupun sita eksekusi, sesuai ketentuan yang terdapat dalam Pasal 198, 199, 227 ayat (3) HIR atau Pasal 213, 214, dan 261 ayat (2) RBg, tidak berkekuatan hukum.
- n) Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
- o) Dalam hal terdapat kekurangan atau pelelangan telah dilaksanakan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Agama / Mahkamah Syar'iyah.
- p) Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi.

5. Prosedur Eksekusi dan Lelang Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Agama

Lelang eksekusi hak tanggungan adalah proses penjualan aset yang dijaminakan melalui hak tanggungan untuk melunasi utang debitur yang tidak dapat dipenuhi. Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu sarana utama dalam penyelesaian kredit oleh perbankan, non perbankan, dan perorangan. Setidaknya, ada beberapa hal yang perlu yang perlu diketahui mengenai lelang eksekusi hak tanggungan:

- Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan yang diberikan oleh Undang-Undang (ex lege).

- Lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap.
- Lelang eksekusi hak tanggungan diawasi oleh otoritas yang berwenang, seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- Penjualan (lelang) benda tetap harus diumumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan obyek yang akan dilelang.
- Pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hak tanggungan yang belum terbayar.
- Apabila hasil penjualan melebihi piutang tersebut, maka sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
- Pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan obyek tersebut apabila tidak dapat menguasai obyek yang dibeli.

Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Agama

Prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut oleh pengadilan agama, maka langkah yang utama adalah dengan cara memperhatikan dan mengecek kebenaran permohonan pihak yang mengajukan eksekusi hak tanggungan tersebut, antara lain dengan memperhatikan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- 1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut ,dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).
- 2) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" (Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,

dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

- 4) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996).
- 5) Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996).
- 6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan;
- 7) Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap.
- 8) Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan.
- 9) Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani Hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada Kreditur, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan

diserahkan secara bersih, dan bebas dan semua beban, kepada pembeli lelang.

- 10) Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR.
- 11) Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2)e UU No. 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama, Janji ini hanya berlaku untuk pemegang Hak tanggungan pertama saja. Apabila pemegang hak tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW dan Pasal 11 ayat (2) j UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka apabila ada Hak tanggungan lain-lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan, maka hak tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap membebani persil yang bersangkutan, meskipun sudah dibeli oleh pembeli dan pelelangan yang sah. Jadi pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hak tanggungan yang belum terbayar. Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila ia membangkang, ia dan keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa.
- 12) Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Agama, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Agama dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Agama dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara.
- 13) Penjualan (lelang) benda tetap harus diumumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan obyek yang akan dilelang (Pasal 200 ayat (7) HIR, Pasal 217 RBg).

Sedikit mengulas tentang lelang hak tanggungan, secara umum dokumen yang disyaratkan terbagi menjadi 2, yakni dokumen yang bersifat umum dan dokumen

bersifat khusus. Dokumen bersifat umum meliputi di antaranya: Salinan atau fotokopi Surat Keputusan penunjukan penjual, syarat lelang dari penjual (jika ada) dan daftar barang yang akan dijual.²⁵ Sedangkan dokumen yang bersifat khusus, menyesuaikan masing-masing aturan dan jenis lelangnya. Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 setidaknya mensyaratkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- 1) Salinan/fotokopi perjanjian kredit;
- 2) Salinan/fotokopi sertifikat hak tanggungan (APHT);
- 3) Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan maupun penyitaan dari pihak kreditor;
- 4) Surat pernyataan dari kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana;
- 5) Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak;

D. KESIMPULAN

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang eksekusi Hak Tanggungan, maka dalam aplikasinya, terdapat dua konsep atau sistem pelaksanaan eksekusi pemenuhan pelunasan hutang yang diikat dalam perjanjian Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan melalui Aparatur Negara (Pengadilan).
- b. Eksekusi Obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Pengadilan Agama berwenang melaksanakan eksekusi hak tanggungan tersebut sepanjang ikatan hukum yang mendasari perjanjian pokok terhadap adanya akta pembuatan hak tanggungan itu didasarkan kepada akad syari'ah. Prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah sama dengan pelaksanaan eksekusi biasa.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, umumnya akan berlanjut kepada lelang eksekusi objek hak tanggungan melalui pejabat terkait.

²⁵ Lihat lebih lanjut, dalam M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*, hlm. 129-131.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mencabut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Lain-lain

- Abidin, Diki Zenal, Ditjen Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI (Kasubdit Bina Lelang III DJKN), disampaikan dalam 'Eksekusi Lelang Perdata oleh Pengadilan via KPKNL _Podium Bersama DJKN #Eps 21' disampaikan tanggal 16 Oktober 2023, dalam kanal youtube PODIUM BADILUM MA RI, akses dalam <https://www.youtube.com/watch?v=-oyeVnl-MiY> tanggal 2 Desember 2024.
- Dimas Aditya Saputra, 'Ruang Lingkup Lelang Dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum', diakses dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>, akses tanggal 1 Desember 2024.
- Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 'Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama: BUKU II', Edisi Revisi Tahun 2013.
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalah Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia, 1989.
- Harahap, M. Yahya, Edisi Kedua, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. Ke-8, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Is, Muhammad Sadi dkk., Edisi I, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Cet. Ke-1, Jakarta: Kencana, 2024.
- Khoidin, M. *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*, Cet. Ke-4, Yogyakarta: Laksbang Yustitia, 2021.
- Manan, Abdul, 'Eksekusi & Lelang: Dalam Hukum Acara Perdata', *Makalah*, disampaikan pada Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia di Jakarta, 18-22 September 2011.
- Nasikhin, Muh. 'Eksekusi Lelang Dan Hak Tanggungan di Pengadilan Agama: Prosedur, Problematika dan Solusinya, Makalah Pembanding Disampaikan pada Acara Diskusi Hukum dalam Rangka HUT Kemerdekaan NKRI dan HUT Mahkamah Agung RI ke – 74', *Makalah*, diakses dalam <https://pamanado.go.id/eksekusi-lelang-dan-hak-tanggungan-di-pengadilan-agama-prosedur-problematika-dan-solusinya/>, tanggal 2 Desember 2024.
- Prakoso, Lucas, disampaikan dalam 'Eksekusi Bidang Perdata PODIUM Eps. #10', tanggal 29 Mei 2023, dalam kanal youtube PODIUM BADILUM MA RI,

akses dalam, <https://www.youtube.com/watch?v=INbwrJQrqu0>, diakses tanggal 2 Desember 2024;

Simanjuntak, P.N.H., Edisi I, *Hukum Lelang di Indonesia*, Cet. Ke-1, Jakarta: Kencana, 2023.

Suadi, Amran, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Cet. Ke-2, Jakarta: Kencana, 2019.