

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi  
*Nomor : 2193/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IV/2022*

**HAK PEMILIK BARANG ATAS KETERBUKAAN INFORMASI DALAM  
PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI MENURUT  
PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 213/PMK.06/2020  
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

OLEH

**FRISCA**

**NPM: 6051901335**

PEMBIMBING:

Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp.1.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

Telah disidangkan pada Ujian  
Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing



Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1.

Dekan,



Dr. iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum.



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Frisca

Nomor Pokok Mahasiswa : 6051901335

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/karya penulisan hukum yang berjudul:

**“HAK PEMILIK BARANG ATAS KETERBUKAAN INFORMASI DALAM PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI MENURUT PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG”**

adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah/Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan, dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 15 Desember 2022

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum



Frisca

6051901335

## ABSTRAK

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan suatu sarana jual-beli objek Hak Tanggungan di muka umum melalui penawaran harga yang dilakukan oleh penjual dan peserta lelang. Lelang eksekusi ini dilakukan sebagai upaya untuk mendapatkan pembayaran atas sisa utang debitor/pemilik barang hak tanggungan yang dinyatakan wanprestasi. Akan tetapi, pada kenyataannya terjadi perubahan status pada pelaksanaan lelang dimana kreditor/pemegang Hak Tanggungan memiliki peran sebagai penjual dalam lelang eksekusi. Hal ini mengakibatkan kewajiban dan hak penjual yang salah satunya adalah hak atas keterbukaan informasi pelaksanaan lelang berada di kreditor/pemegang Hak Tanggungan.

Permasalahan pada penelitian ini terkait dengan hak pemilik barang untuk mendapatkan informasi lelang eksekusi Hak Tanggungan, karena pemilik barang masih memiliki hak untuk mendapatkan pengembalian uang hasil lelang setelah dikurangi dengan sisa utang dari debitor. Selain itu, juga tidak terdapat peraturan perundang-undangan di Indonesia yang secara jelas memberikan kedudukan kepada pemilik barang untuk mendapatkan informasi proses pelaksanaan lelang eksekusi. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 93 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan juga putusan pengadilan yang dipaparkan oleh penulis pada penulisan hukum ini.

Berdasarkan penelitian ini, penulis berpendapat bahwa pemilik barang menjadi salah satu pihak yang berkepentingan dalam mendapatkan informasi proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sehingga diperlukan pengaturan yang lebih eksplisit yang memberikan kedudukan bagi pemilik barang dalam menerima informasi tersebut. Selanjutnya, penulis juga meyakini bahwa upaya dari pihak yang melakukan perikatan yaitu debitor/pemilik barang dan kreditor juga dapat menjadi alternatif untuk memberikan kepastian bagi pemilik barang mendapatkan informasi dari kreditor. Maka dari itu, melalui penulisan ini, penulis berharap terdapat perhatian lebih untuk menegakkan hak pemilik barang dalam mendapatkan keterbukaan informasi lelang eksekusi baik melalui ketentuan peraturan perundang-undangan maupun pihak terkait dengan dituangkan dalam perjanjian.

**Kata Kunci: Keterbukaan Informasi, Hak Tanggungan, Proses Pelaksanaan Lelang, Lelang Eksekusi.**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya, sehingga dapat penulisan hukum ini dapat terselesaikan. Atas anugerah-Nya, penulisan hukum dengan judul “**Hak Pemilik Barang Atas Keterbukaan Informasi Dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**” ini dapat penulis rancang dengan tepat waktu. Penulisan hukum ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan akademik untuk menyelesaikan pendidikan sarjana (S1) Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Dalam perancangan penulisan hukum ini, penulis menyadari bahwa tanpa bantuan serta dukungan dari berbagai pihak, penulisan hukum ini tidak akan selesai tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. **Orang Tua penulis dan Saudara-Saudari penulis**, yang selalu memberikan doa, penghiburan, rasa pengertian, semangat dan motivasi kepada penulis. Atas segala kasih sayang dan perjuangan yang diberikan, penulis dapat menyelesaikan studi ilmu hukum dengan lancar.
2. **Keluarga Ong**, sebagai motivator dan pelipur lara yang selalu memberikan kepercayaan, perhatian, doa dan dukungan terbaik kepada penulis. Atas perhatian dan dukungan yang diberikan, sehingga penulis dapat tumbuh dan berkembang hingga sejauh ini.
3. **Ibu Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp.1.**, selaku dosen pembimbing dalam penulisan hukum ini yang telah memberikan waktu, tenaga, dukungan, arahan, kritik dan saran dalam proses penyelesaian penulisan hukum ini.
4. **Ibu Wurianaly Maria Novenanty, S.H., LL.M.**, selaku dosen pembimbing dalam proposal penulisan hukum serta dosen penguji penulisan hukum ini yang memberikan kritik, saran, dan motivasi kepada penulis dalam proses perancangan penulisan hukum ini.
5. **Jevin, Alvin, Theresia dan Trias**, teman-teman terdekat penulis di UNPAR yang senantiasa memberikan masukan, penghiburan, dukungan dan semangat bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
6. **Gloria Beatrix, Dave Bonifacio, dan Brian Dave**, teman seperjuangan penulis yang bersama-sama saling memotivasi, berbagi suka duka, walaupun berbeda pembimbing selama penulisan hukum ini.

7. **Ade Fiera, Afsha, dan Felyta**, yang merupakan sahabat penulis selama di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan dari hari pertama masuk sebagai mahasiswa Fakultas Hukum di semester 1 yang selalu mendengarkan curhatan, menyemangati dan dengan senang hati memberikan masukan kepada penulis dalam segala situasi selama penulisan hukum ini.
8. **LBH “Pengayoman” UNPAR FAM (Ibu Nefa, Pak Valeri, Daffa, Calista, Sisil, Tiara, Joshua, Josef, Nicolas, Shannon, Adam, Giselle, Raymond, Priska, Syaima)** yang memberikan dukungan dan pengertian kepada penulis selama merancang penulisan hukum ini.
9. **Evelina, Lauren, Cristianto, Brian, Eric, David dan lain-lain**, teman-teman penulis yang menghibur, senantiasa berbagi keluh kesah, menemani dan menanyakan kabar penulis saat mengalami kesulitan dalam menyusun penulisan hukum ini.
10. **Erick Makmur, Renita, Diza, Gaol, Sarah, Feliks, Antonio dan Thomas**, yang merupakan kakak tingkat penulis di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang dengan senang hati memberikan pengetahuan, pendapat, kritik, dan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
11. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis tuliskan satu per satu yang telah membantu penulis dalam penulisan hukum ini.

Dalam penulisan hukum ini, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kesalahan atau kekurangan baik dari segi materi maupun penyampaiannya. Dengan segala kekurangan dan keterbatasan yang ada, penulis ingin meminta maaf dan kiranya terdapat kritik maupun saran dari para pembaca untuk menyempurnakan penulisan hukum ini. Akhir kata, penulis berharap penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi yang para pembaca dan berguna untuk pengembangan ilmu hukum di kemudian hari.

Bandung, 12 Desember 2022

Frisca

# DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>5</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>6</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>10</b>
1.1. Latar Belakang.....	10
1.2. Rumusan Masalah .....	17
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	17
1.4. Metode Penelitian.....	18
1.5. Sistematika Penulisan .....	20
<b>BAB II    PEMBERIAN KREDIT OLEH LEMBAGA PERBANKAN DAN JAMINAN           HAK TANGGUNGAN .....</b>	<b>23</b>
2.1. Pengantar .....	23
2.2. Pemberian Kredit Oleh Lembaga Perbankan .....	24
2.2.1. Pengertian Kredit .....	24
2.2.2. Perjanjian Kredit .....	25
2.2.3. Analisis Kelayakan Kredit .....	26
2.2.4. Jaminan.....	28
2.2.5. Jenis-Jenis Jaminan.....	29
2.3. Hak Tanggungan .....	30
2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan.....	30
2.3.2. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	31
2.3.3. Subjek Hak Tanggungan.....	32
2.3.4. Objek Hak Tanggungan .....	32
2.3.5. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	34
2.3.6. Eksekusi Hak Tanggungan .....	35
2.4. Penutup.....	38
<b>BAB III   PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI DAN KETERBUKAAN           INFORMASINYA BERDASARKAN PERATURAN MENTERI           KEUANGAN NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK           PELAKSANAAN LELANG.....</b>	<b>39</b>
3.1. Pengantar .....	39
3.2. Proses Lelang Eksekusi Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.....	40
3.2.1. Pengertian Lelang .....	40
3.2.2. Asas-Asas Lelang .....	40
3.2.3. Jenis Lelang Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.....	42



3.2.4. Pihak Terkait dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi .....	44
3.2.5. Prosedur Pelaksanaan Lelang .....	45
3.2.6. Informasi Dalam Proses Pelaksanaan Lelang .....	48
3.2.7. Keterbukaan Informasi Proses Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.....	50
3.3. Penutup.....	52
<b>BAB IV ANALISIS KETERBUKAAN INFORMASI DALAM PROSES PELAKSANAAN LELANG SERTA HAK PEMILIK BARANG ATAS KETERBUKAAN INFORMASI DALAM PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG.....</b>	<b>53</b>
4.1. Pengantar.....	53
4.2. Analisis Keterbukaan Informasi Dalam Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi Menurut PerMenKeu 213/2020 .....	54
4.3. Analisis Hak Pemilik Barang Dalam Keterbukaan Informasi Proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi .....	57
4.4. Penutup.....	63
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>65</b>
5.1. Kesimpulan .....	65
5.2. Saran .....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>68</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pada hakikatnya, seluruh makhluk di dunia diciptakan dengan naluri untuk bertahan hidup dan meningkatkan taraf hidupnya. Sifat alamiah manusia ini berlaku baik sebagai individu maupun sebagai kelompok. Negara sebagai suatu kelompok dari kumpulan manusia yang hidup di suatu wilayah juga bergerak untuk mempertahankan eksistensinya dan juga berusaha untuk meningkatkan kualitasnya demi kesejahteraan rakyatnya. Peningkatan kualitas dalam pelaksanaan kegiatan kenegaraan dapat dilakukan dalam berbagai sektor seperti ekonomi, sosial, politik, hukum, budaya, pendidikan, teknologi, dan berbagai sektor lainnya.

Masuknya teknologi ke Indonesia mengakibatkan terjadinya banyak perkembangan di berbagai bidang, seperti bidang ekonomi yang semakin maju, bidang pendidikan yang semakin membaik, kebudayaan yang semakin meluas ke masyarakat Indonesia.<sup>1</sup> Perubahan yang ada, individu didorong untuk semakin mengembangkan sistem pelaksanaan yang dapat meningkatkan kuantitas dan/atau kualitas dari barang ataupun jasa serta semakin mempermudah proses pelaksanaan bagi masyarakat luas. Salah satu realitas yang dapat mencerminkan hal ini adalah terhadap praktik lembaga penyalur yang mendorong pergerakan ekonomi yang cepat, efektif dan efisien yaitu lembaga perbankan.

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU 10/1998), “bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.” Secara garis besar, peranan perbankan dalam perekonomian dibagi menjadi beberapa hal yang di antaranya menjalankan fungsi transmisi (*transmission function*), menghimpun dan menyalurkan dana (*intermediation function*), mentransformasi dan mendistribusikan resiko dalam suatu perekonomian (*transformation and distribution of risk function*) serta instrumen untuk menstabilkan kondisi perekonomian

---

<sup>1</sup> Kompasiana, *Pengaruh Sosial yang Dipengaruhi Globalisasi dalam Pembangunan*, <https://www.kompasiana.com/1806026143/5eaabc36097f366d08441342/perubahan-sosial-yang-di-pengaruh-globalisasi-dalam-pembangunan> (diakses pada 9 November 2022).

(*stabilization function*).<sup>2</sup> Bank menjadi suatu lembaga intermediasi dari suatu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya, yang dimana subjek hukum menghimpun dana dan kemudian melalui bank dana tersebut akan disalurkan kepada subjek hukum lainnya.<sup>3</sup>

Kegiatan menyalurkan dana oleh bank dilakukan dengan memberikan pinjaman kepada masyarakat atau yang biasa disebut sebagai kredit. Dalam Pasal 1 angka 11 UU 10/1998, “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Dalam melakukan analisis kelayakan kredit, kriteria serta ukuran penilaian yang dilakukan setiap bank relatif sama yaitu melalui analisis 5C.<sup>4</sup> Unsur dari analisis 5C ini adalah *Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition of Economy*.<sup>5</sup> Kelima prinsip ini dapat dilihat bahwa bank menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menganalisis pemberian kredit kepada nasabah yang salah satunya dengan melihat pada jaminan atau agunan (*Collateral*) yang diberikan oleh calon debitur. Menurut Pasal 1 angka 23 UU 10/1998, dinyatakan bahwa “agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.” Agunan atau objek jaminan tersebut diberikan oleh debitur untuk memberikan kepercayaan kepada pihak bank sebagai kreditor dalam memberikan pinjaman dan meyakinkan pihak bank agar tidak terjadi wanprestasi.<sup>6</sup> Agunan ini dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap. Jaminan untuk benda tetap seperti rumah dan tanah dibebankan dengan Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) disebutkan:

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu yang dimana dalam pelunasan utangnya diberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

---

<sup>2</sup> H. Bachtiar Simatupang, *Peranan Perbankan dalam Meningkatkan Perekonomian Indonesia*, Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma, Volume 6-Nomor 2, 2019, hlm. 136.

<sup>3</sup> Hadi Ismanto, dkk, *Perbankan dan Literasi Keuangan* (Yogyakarta: Deepublish, 2019), hlm. 9-10.

<sup>4</sup> Alexander Thian, *Dasar-Dasar Perbankan* (Yogyakarta: Andi Offset, 2021), hlm. 59.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Bayu Setiawan, *Kedudukan Sertifikat Hak atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Jurnal Privat Law, Volume VIII-Nomor 1, 2020, hlm. 58

Untuk situasi dimana debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya, diatur juga secara lebih eksplisit pada pengaturan Pasal 6 UU Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (lelang eksekusi) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Mengenai eksekusi Hak Tanggungan diatur juga lebih lanjut di Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Penjelasan-penjelasan di atas menggambarkan bahwa dalam hal pelunasan utang bagi debitor yang tidak dapat memenuhi prestasinya, kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan pengeksekusian jaminan yang salah satunya melalui pelelangan umum.

Pelaksanaan lelang di Indonesia didasarkan kepada *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 sebagaimana yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 Nomor 3 (Peraturan Penjualan di Muka Umum Indonesia).<sup>7</sup> Selanjutnya mengenai tata cara pelaksanaan lelang, juga secara khusus diatur dalam peraturan turunan yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PerMenKeu 213/2020). PerMenKeu 213/2020 mengatur di antaranya mengenai jenis lelang, objek lelang, penyelenggara lelang, pelaksanaan lelang, administrasi atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan lelang, dan lain-lain. Berdasarkan Pasal 2 PerMenKeu 213/2020, dijabarkan bahwa lelang dibagi menjadi beberapa jenis yaitu (1) Lelang Eksekusi; (2) Lelang Noneksekusi Wajib; dan (3) Lelang Noneksekusi Sukarela. Untuk pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan dilakukan dengan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan sebagaimana tertera dalam Pasal 3 huruf e. Rangkaian kegiatan lelang dapat dibagi menjadi kegiatan persiapan lelang dan pelaksanaan lelang. Penyelenggaraan lelang diatur dan harus dilakukan melalui prosedur-prosedur mulai dari pengajuan permohonan lelang, pengumuman, dan penugasan pejabat lelang, dan hal-hal lain.

---

<sup>7</sup> Pandu D. Nugroho dan Siti M. Badriyah, *Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek yang Dibebeani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak*, Jurnal *RechtIdee*, Volume 13-Nomor 2, 2018, hlm. 249.

Mengacu kepada buku “Hukum Lelang” yang ditulis Rachmadi Usman, prosedur lelang dimulai dengan:<sup>8</sup>

1. Permohonan lelang dari pemilik barang atau penjual.
2. Penetapan tanggal atau hari dan jam lelang.
3. Pengumuman lelang di surat kabar harian.
4. Peserta lelang akan menyetorkan uang jaminan ke rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL).
5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dan KPKNL.  
Dalam pelaksanaan lelang, peserta akan bersaing dalam memberikan penawaran dan nilai tertinggi akan menjadi pemenang lelang.
6. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL.
7. KPKNL akan menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara.
8. Hasil bersih lelang akan disetorkan ke pemohon lelang atau pemilik barang
9. KPKNL memenuhi prosedur administrasi dengan penyerahan dokumen dan petikan Risalah Lelang sebagai bukti untuk balik nama.

Merujuk pada proses yang ada, penulis mengidentifikasi bahwa terdapat beberapa pemberitahuan atau informasi yang terkandung dalam proses pelelangan. Pada tahapan pertama akan dibuat suatu surat permohonan eksekusi jaminan kepada Pengadilan Negeri, kemudian pada tahapan kedua dan ketiga terdapat informasi terkait penetapan tanggal dan pengumuman di surat kabar. Pada tahapan kelima, pihak penjual yang dalam hal ini bank akan mengutus perwakilannya untuk menghadiri proses pelaksanaan lelang. Yang terakhir dan paling penting, pada tahapan terakhir akan diberikan dokumen Risalah Lelang yang berupa berita acara pelaksanaan lelang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 32 PerMenKeu 213/2020, didefinisikan bahwa “Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”. Dokumen asli dari Risalah Lelang berikut dengan lampirannya merupakan dokumen atau arsip negara yang disebut juga sebagai Minuta Risalah Lelang. Terkait Kutipan/Salinan/*Grosse* yang autentik dari Minuta Risalah Lelang akan diserahkan kepada pihak yang berkepentingan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93 ayat (1) PerMenKeu 213/2020. Kemudian lebih lanjut diatur dalam Pasal 93 ayat (2) PerMenKeu 213/2020 bahwa:

---

<sup>8</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), hlm. 154.

“Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- c. Pengawas Lelang (*Superintenden*) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas;
- d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak Objek Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan; dan
- e. Balai Lelang selaku penyedia jasa pra lelang atau Penyelenggara Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal.”

Merujuk pada pengaturan ini, dapat diketahui bahwa peraturan perundang-undangan mengkategorikan para pihak yang berhak dan berkepentingan dalam memintakan Kutipan/Salinan/*Grosse* yang autentik dari Minuta Risalah Lelang yaitu hanya kepada Pembeli, Penjual, Pengawas Lelang, Instansi yang berwenang, dan Balai Lelang.

Penjabaran dari kategori pihak yang berkepentingan untuk memperoleh Kutipan/Salinan/*Grosse* yang autentik dari Minuta Risalah Lelang ini tidak mengikutsertakan debitor atau pemilik barang sebagai salah satu pihak yang dapat memintakan Salinan Risalah Lelang. Selain itu, juga tidak terdapat peraturan perundang-undangan lain yang mengatur mengenai hak debitor untuk mendapatkan kejelasan atau keterbukaan mengenai pelaksanaan lelang. Dengan begitu, dapat disimpulkan bahwa debitor/pemberi Hak Tanggungan/pemilik barang tidak termasuk dalam kelompok pihak yang berhak untuk mendapatkan informasi yang terkandung dalam suatu Salinan Risalah Lelang. Padahal jika dilihat pada penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dinyatakan bahwa:

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

Merujuk pada penjelasan ini, dapat diketahui bahwa ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan kedudukan bagi pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan. Akan tetapi, terdapat juga hak pemberi

Hak Tanggungan untuk menerima sisa hasil penjualan setelah pelunasan piutang pemegang hak tanggungan. Dengan begitu, seharusnya debitor menjadi salah satu pihak yang berhak untuk mengetahui kebenaran dan kejelasan dari pelelangan objek Hak Tanggungan yang dijaminkannya melalui informasi yang ada dalam Salinan Risalah Lelang beserta lampiran-lampirannya.

Mengkaji dari proses dan pengaturan terkait pemberian informasi kepada debitor atau pemilik barang, penulis menilai bahwa terdapat ketidakadilan terkait kedudukan debitor atau pemilik barang dalam mendapatkan haknya dari penjualan benda jaminan miliknya. Seringkali hak debitor atau pemilik barang atas informasi proses pelaksanaan lelang yang di antaranya seperti surat permohonan yang disampaikan kepada pengadilan pada tahapan awal mengajukan pelelangan. Selain itu juga terkait surat penugasan untuk perwakilan penjual pada saat pelaksanaan lelang, serta berita acara pelaksanaan lelang berupa Salinan Risalah Lelang setelah proses pelaksanaan lelang berakhir.

Selain itu, terdapat juga ketentuan eksplisit yang pada Pasal 94 ayat (1) dan (2) PerMenKeu 213/2020 yang menyatakan bahwa:

- “(1) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau membacakan isi Minuta Risalah Lelang dan/ atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang.
- (2) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Penjual, Pembeli/ ahli warisnya/ orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan.”

Dari pengaturan di atas, diketahui bahwa informasi berita acara pelaksanaan lelang dan lampirannya diberikan terbatas kepada pihak yang berkepentingan yaitu yang telah dijelaskan sebelumnya dalam Pasal 93 PerMenKeu 213/2020. Dengan begitu, secara tegas bahwa peraturan perundang-undangan tidak memberikan hak kepada debitor atau pemilik barang dalam hal mengetahui berita acara lelang eksekusi dari pejabat lelang sebagai pihak yang menyelenggarakan lelang eksekusi.

Kewajaran terkait hak debitor ini salah satunya terjadi pada debitor Bank Negara Indonesia (selanjutnya disebut BNI) di Kediri yang kemudian menggugat ke Pengadilan Negeri Kediri. Dalam perkara ini, Penggugat selaku debitor menggugat BNI untuk memberikan fotokopi berkas-berkas yang berisikan informasi atau berita acara lelang atas barang jaminan yang dieksekusi dalam pelelangan umum. Fotokopi yang dimintakan debitor tersebut berupa fotokopi Salinan Risalah Lelang beserta lampirannya yaitu Surat Permohonan Lelang, Surat

Tugas (pejabat penjual), Pengumuman Pertama Eksekusi Hak Tanggungan (dalam bentuk tempelan/selembaran). Sengketa ini menghasilkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Kdr yang memberikan kekuatan hukum kepada debitor untuk mendapatkan fotokopi Salinan Risalah Lelang beserta dengan lampirannya. Selain itu, terdapat juga Putusan Pengadilan Negeri Tulungagung Nomor 17/Pdt.G/2015/PN.Tlg, tertanggal 6 Januari 2016 yang juga berkaitan dengan gugatan atas informasi berupa fotokopi dokumen Salinan Risalah Lelang berikut dengan seluruh berkas data lampirannya. Kasus ini merupakan satu kasus dari sekian kasus yang menandakan bahwa terdapat permasalahan hukum terkait keterbukaan informasi pada praktik pelaksanaan lelang.

Persoalan mengenai hak debitor dalam memperoleh informasi proses pelaksanaan lelang melalui fotokopi Salinan Risalah Lelang dan lampiran-lampirannya ini dapat menimbulkan suatu permasalahan apabila dikaji melalui asas transparansi dan asas keadilan sebagai salah satu asas dalam pelelangan. Hal ini dikarenakan dalam pelaksanaan lelang eksekusi, pihak yang melakukan penawaran (penjual) diserahkan sepenuhnya kepada bank dan debitor atau pemilik barang tidak dapat berkontribusi secara maksimal dalam proses penawaran dalam suatu pelelangan. Selain itu, peraturan perundang-undangan tidak secara eksplisit memberikan kedudukan kepada debitor atau pemilik barang untuk mendapatkan informasi pelaksanaan lelang baik dari pihak penyelenggara lelang maupun bank selaku kreditor dan penjual dalam lelang eksekusi. Padahal asas transparansi dan asas keadilan yang terkandung dalam pelelangan ini dimaksudkan untuk melindungi hak dan kewajiban atas keterbukaan informasi terhadap pihak yang berkepentingan.

Ilustrasi permasalahan ini dapat menjadi potensi sengketa dalam masyarakat yang mana seharusnya debitor menjadi pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan keterbukaan informasi dari pihak penyelenggara lelang yaitu instansi pemerintah. Maksud dari berkepentingan ini salah satunya dikaitkan dengan kepentingan untuk menerima sisa hasil penjualan objek jaminan setelah melunasi utang debitor. Dengan begitu, seharusnya informasi tidak hanya didapatkan dari satu pintu tetapi dibuka alternatif lain dari instansi pemerintahan yang memfasilitasi pelaksanaan lelang. Di sisi lain, bank sebagai kreditor dapat juga menjadi pihak yang seharusnya memberikan informasi kepada debitor karena pada dasarnya hubungan kontraktual yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang ini berawal dari perjanjian pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor. Maka dari itu, kreditor dengan itikad baik



seharusnya memberikan setiap perkembangan dan membuka informasi terkait objek Hak Tanggungan tersebut.

Mengenai beberapa permasalahan ini, dapat menimbulkan suatu potensi permasalahan hukum lainnya yang berkaitan dengan keterbukaan informasi dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan kepada pihak debitor. Menurut penulis, salah satu permasalahan yang paling sering terjadi akibat dari ketidakjelasan pengaturan keterbukaan informasi lelang ini berkaitan dengan kemungkinan terjadinya penjualan yang tidak adil oleh Pejabat Lelang dan/atau Penjual (kreditor) atau bahkan pihak yang hubungan dengan Pejabat Lelang dan/atau Penjual dengan menetapkan nilai di bawah harga diinginkan oleh debitor (*conflict of interest*). Dikarenakan dalam hal ini hanya terdapat kepentingan dari kreditor yang dapat diperjuangkan oleh penjual yaitu untuk pelunasan sisa utang dalam perjanjian kredit yang bersangkutan. Melalui penulisan hukum ini, penulis akan mengkonsentrasikan pembahasan pada analisis hukum terkait hak debitor atau pemberi Hak Tanggungan untuk mendapatkan informasi pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan. Maka dari itu, penulis akan menelaah permasalahan ini dan menulis skripsi dengan berjudul **“HAK PEMILIK BARANG ATAS KETERBUKAAN INFORMASI DALAM PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI MENURUT PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG.”**

## **1.2. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaturan mengenai keterbukaan informasi pada proses pelaksanaan lelang berdasarkan PerMenKeu 213/2020?
2. Bagaimana hak pemilik barang dalam mendapatkan informasi proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan PerMenKeu 213/2020?

## **1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan diadakannya penelitian ini adalah mengetahui pengaturan pemberian informasi pelaksanaan lelang kepada debitor atau pemberi Hak Tanggungan dengan dikaji berdasarkan asas-asas pelelangan. Selanjutnya penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah pengaturan terkait keterbukaan informasi pelaksanaan lelang

sudah tepat atau seharusnya memerlukan pengaturan tambahan demi memenuhi rasa keadilan bagi seluruh pihak.

## **2. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan perspektif baru dalam rangka pengembangan ilmu hukum terutama terkait nilai keadilan dalam keterbukaan informasi pelaksanaan lelang kepada debitor atau pemberi Hak Tanggungan dan juga memberikan masukan terkait pengaturan yang lebih komprehensif dalam rangka memenuhi hak debitor atau pemberi Hak Tanggungan untuk mendapatkan informasi pelaksanaan lelang yang dilakukan di Indonesia.

### **1.4. Metode Penelitian**

Metode Penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut:

#### **1. Jenis Penelitian**

Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah metode penelitian Yuridis Normatif atau Yuridis Dogmatis. Penelitian Yuridis Normatif atau Yuridis Dogmatis adalah metode penelitian dengan memanfaatkan asas-asas dan prinsip-prinsip, serta Peraturan Perundang-Undangan, hasil-hasil temuan hukum yang bersifat empiris, dan ilmu di luar ilmu hukum yang bermanfaat demi kepentingan analisis hukum tanpa mengubah sifat dan ciri ilmu hukum sebagai ilmu normatif.<sup>9</sup> Penelitian hukum normatif ini berfungsi untuk memberikan argumentasi yuridis terhadap kekosongan, kekaburan dan konflik norma.<sup>10</sup> Adapun untuk penelitian ini, penulis menggunakan penelitian hukum dengan menggunakan asas-asas pelelangan dan hak debitor/pemberi Hak Tanggungan yang dikorelasikan terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia.

#### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menjelaskan sistem pelaksanaan pengeksekusian jaminan dalam kredit perbankan yang dikaji melalui asas-asas hukum, asas pelaksanaan lelang, dan pengaturan pelaksanaan lelang di Indonesia. Setelah itu,

---

<sup>9</sup> Jonaedi Efend, *et. al.*, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 130.

<sup>10</sup> Djulaeka & Devi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019), hlm. 20.

penulis akan melakukan eksplorasi peraturan perundang-undangan di Indonesia terhadap pelaksanaan lelang objek jaminan. Setelah itu, penulis juga akan menganalisis mengenai akibat hukum dari ketidakterbukaan informasi kepada debitor.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan melakukan eksplorasi terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Adapun sumber data atau bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif mencakup:

- i. Bahan Hukum Primer, yaitu kaidah-kaidah hukum yang dijadikan sumber utama dan mempunyai kekuatan mengikat.<sup>11</sup> Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi:
  - a) Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 Nomor 189 sebagaimana yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 3);
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek voor Indonesie, Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23);
  - c) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
  - d) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
  - e) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
  - f) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - g) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 13.

- h) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 Tahun 2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan;
  - i) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 Tahun 2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank bagi Bank Umum; dan
  - j) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 tentang Risalah Lelang.
- ii. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum pendukung untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri dari pendapat para ahli, buku-buku, jurnal atau *e-journal*, dan dokumen atau artikel mengenai proses pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan oleh lembaga perbankan dan pengaturan mengenai keterbukaan informasi dari proses pelaksanaan lelang tersebut.
- iii. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Adapun bahan hukum tersier dalam penelitian ini terdiri dari berita, internet, dan sumber-sumber lain.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Penulisan penelitian ini disusun secara sistematis dan secara runtut sehingga dapat diperoleh gambaran yang jelas dan terarah. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **BAB I - PENDAHULUAN**

Bab ini memaparkan mengenai latar belakang permasalahan yang mendasari penelitian, rumusan masalah yang akan diteliti, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II – PEMBERIAN KREDIT OLEH LEMBAGA PERBANKAN DAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Bab ini akan membahas mengenai tinjauan teoritis terkait pemahaman lembaga perbankan di Indonesia. Pada bab ini, penulis juga melanjutkan pembahasan mengenai kegiatan perbankan dalam menyalurkan dana ke masyarakat melalui perjanjian kredit. Pembahasan mengenai perjanjian kredit oleh lembaga perbankan akan dikaitkan dengan keharusan debitor untuk memberikan jaminan melalui perjanjian pelengkap yaitu perjanjian pemberian jaminan yang pada pembahasan ini akan terkhusus kepada jaminan kebendaan Hak Tanggungan. Selanjutnya, pemaparan bahasan dalam bab ini akan menjelaskan mengenai pengertian, asas, subjek, objek dan proses-proses terkait pelaksanaan jaminan Hak Tanggungan yang dikaitkan dengan keadaan wanprestasinya debitor dalam perjanjian kredit.

### **BAB III – PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI DAN KETERBUKAAN INFORMASINYA BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

Pada bab ini penulis akan menjelaskan tinjauan teoritis terkait pengaturan pelaksanaan lelang di Indonesia. Penulis akan memaparkan mengenai pengertian, asas, jenis, pihak-pihak yang bersangkutan pada pelaksanaan lelang. Selain itu, penulis juga akan menjelaskan mengenai prosedur dalam proses pelaksanaan lelang dan dokumen-dokumen terkait dengan proses pelaksanaan lelang. Selanjutnya, pembahasan pada bab ini akan memaparkan mengenai keterbukaan informasi terhadap dokumen proses pelaksanaan lelang yang dilandaskan pada PerMenKeu 213/2020 sebagai peraturan pelaksana dari pelaksanaan lelang di Indonesia.

### **BAB IV – ANALISIS KETERBUKAAN INFORMASI DALAM PROSES PELAKSANAAN LELANG SERTA HAK PEMILIK BARANG ATAS KETERBUKAAN INFORMASI DALAM PROSES PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

Pada bab ini penulis akan memaparkan analisis komprehensif mengenai pengaturan keterbukaan informasi dalam proses pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi di Indonesia. Pembahasan ini akan dikaitkan dengan analisis hak dari pemilik barang untuk dimasukkan sebagai salah satu pihak berkepentingan untuk mendapatkan berita acara pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang. Melalui analisis ini, penulis ingin menunjukkan bahwa terdapat potensi-potensi dari pengaturan pelaksanaan lelang eksekusi saat ini yang dapat

merugikan pihak tertentu. Dengan begitu, dapat ditemukan perspektif baru dalam pengaturan maupun alternatif lain mengenai keterbukaan informasi pelaksanaan lelang eksekusi di Indonesia.

## **BAB V – PENUTUP**

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis terhadap analisis yang dibahas. Pada bagian kesimpulan, penulis akan merangkum mengenai hasil analisis yang telah dipaparkan di bab-bab sebelumnya. Kemudian pada bagian saran, penulis bermaksud untuk memberikan alternatif atau rekomendasi untuk para pihak yang terkait pada permasalahan ini sesuai dengan pemaparan pada bagian kesimpulan.