

# PEMBELIAN TANAH DAN BANGUNAN MELALUI LELANG *CESSIE* DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM LELANG DI INDONESIA

Melania Adriani, Tjhong Sendrawan, Widodo Suryandono

---

## Abstrak

Tanah memiliki nilai ekonomi yang senantiasa meningkat disebabkan oleh faktor permintaan atas tanah dari masyarakat semakin tinggi sedangkan ketersediaan akan tanah tetap. Oleh karena itu, ketika terdapat harga tanah yang relatif murah jika dibandingkan dengan harga tanah yang ada di kawasan sekitarnya, hal tersebut akan banyak menarik calon pembeli. Salah satu cara untuk mendapatkan tanah adalah dengan membeli melalui lelang, dimana objek yang dilelang haruslah sesuai dengan deskripsi objek yang akan dibeli oleh pembeli lelang. Namun ada kalanya pembeli lelang tidak memperhatikan secara mendetail objek yang dibelinya, karena yang dipikirkannya hanyalah bagaimana cara memiliki objek tersebut. Persoalan yang terjadi adalah ketika lelang *cessie* ini dikatakan dapat membeli tanah dan bangunan dengan harga yang murah, padahal yang sebenarnya dibeli oleh pembeli adalah hak tagih. Dengan pembelian hak tagih tersebut, maka jaminan yang ada didalamnya akan ikut beralih tetapi pembeli tidak dapat memilikinya melainkan hanya sebagai pemegang jaminan. Dalam tesis ini akan membahas mengenai status kepemilikan dari objek lelang yang dibeli melalui lelang *cessie* dan Pejabat Lelang yang berwenang untuk melaksanakannya. Adapun metode penelitian yang dipakai adalah yuridis normatif dengan studi kepustakaan dan didukung dengan wawancara kepada narasumber atau informan yang kompeten dalam bidangnya. Hasil dari penelitian ini adalah status kepemilikan dari objek lelang *cessie* ini, pembeli merupakan pemilik dari hak tagih dan sebagai pemegang dari jaminan tanah dan bangunan yang dibebankan Hak Tanggungan, dan lelang *cessie* ini termasuk jenis lelang noneksekusi sukarela karena pengalihan hak tagih tidak bersifat eksekutorial dimana kewenangannya dapat diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas II.

Kata Kunci: Tanah, *Cessie*, Lelang *Cessie*, Pejabat Lelang

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan zaman membuat manusia semakin memiliki kebutuhan yang beraneka ragam dan mendorongnya untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Ada kalanya manusia dapat terhambat untuk mengupayakan pemenuhan kebutuhannya, salah satu faktornya adalah kekurangan modal atau dana. Untuk menjawab permasalahan ini, kehadiran lembaga keuangan bank menjadi solusi untuk mendapatkan tambahan modal. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya UU Perbankan), bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk

lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>1</sup> Fungsi kredit yang diberikan bank akan menguntungkan kedua belah pihak baik dari sisi bank itu sendiri maupun masyarakat. Apabila dilihat dari sisi masyarakat, pinjaman dari bank dalam bentuk kredit dapat membantunya untuk mengatasi keterbatasan modal. Sedangkan dari sisi bank, fungsi kredit penting untuk kelangsungan usaha karena bank memperoleh keuntungan dari pendapatan bunga atas kredit yang diberikannya.

Pemberian kredit oleh bank dituangkan dalam suatu perjanjian yang berisi kesepakatan antara bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur. Dasar dari pemberian kredit oleh bank kepada nasabah sebagai debitur yaitu adanya kepercayaan yang timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur antara lain jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain.<sup>2</sup> Dalam perjanjian kredit tersebut, disyaratkan adanya suatu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan utang. Dengan adanya jaminan bank sebagai kreditur akan merasa aman, sebab bila debitur wanprestasi atau tidak menepati janjinya untuk membayar hutang (mengembalikan kredit) tepat pada waktunya, bank masih dapat menutup piutangnya atau sisa tagihan dengan mencairkan atau menjual barang jaminan yang telah diikatkannya.<sup>3</sup>

Kreditur senantiasa menginginkan agar jaminan yang diberikan kepadanya dapat menjamin pelunasan utang dari debitur. Jaminan merupakan bentuk kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>4</sup> Benda yang dapat dijadikan jaminan dapat berbentuk benda bergerak maupun tidak bergerak. Suatu benda dapat tergolong dalam benda tidak bergerak yaitu karena sifatnya, tujuan pemakaiannya, maupun ditentukan oleh undang-undang<sup>5</sup> dimana tanah serta segala sesuatu yang melekat di atasnya dapat digolongkan sebagai benda tidak bergerak. Sedangkan suatu benda termasuk benda yang bergerak karena sifatnya atau ditentukan oleh undang-undang, seperti benda yang tidak tergabung dengan tanah. Jaminan kebendaan yang seringkali diminta oleh bank adalah berupa tanah yang dalam batas-batas tertentu dianggap sebagai benda jaminan yang relatif aman. Tanah memiliki nilai ekonomi yang senantiasa meningkat, hal tersebut disebabkan oleh permintaan dari masyarakat akan tanah semakin tinggi sedangkan ketersediaan tanah tetap.

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790 Tahun 1998, Ps. 1 Angka 2.

<sup>2</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Ed.2, Cet.8, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 58.

<sup>3</sup> Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Cet.2 (Yogyakarta: Liberty, 1989), hlm. 40.

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 66.

<sup>5</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 31, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm.61.

Dalam hal tanah dijadikan sebagai jaminan untuk pelunasan utang, yang paling sempurna apabila jaminan tanah telah dibebani Hak Tanggungan melalui pembebanan dan pendaftaran Hak Tanggungan.<sup>6</sup> Istilah Hak Tanggungan muncul sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya UUPA), dan pengaturan Hak Tanggungan secara tersendiri ada pada saat diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya UUHT) yaitu pada tanggal 9 April 1996. Hal yang menjadi latar belakang UUHT selain melaksanakan amanat UUPA juga untuk memenuhi tuntutan pembangunan. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak.<sup>7</sup> Pada dasarnya, tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan, melainkan hanya hak atas tanah yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>8</sup>

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur yang cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Kelebihan dari Hak Tanggungan yaitu dapat memberikan rasa aman bagi kreditur apabila suatu hari nanti debitur wanprestasi maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan tersebut sebagai upaya untuk pelunasan piutangnya.

Jaminan berupa hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan dibuatkan dalam suatu perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* dari perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya. Sifatnya yang *accessoir* mempunyai arti hak ini tidak berdiri sendiri melainkan keberadaan atau hapusnya tergantung kepada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Sebagai perjanjian *accessoir* akan selalu mengikuti perjanjian pokoknya, sehingga apabila kreditur mengalihkan piutangnya kepada kreditur baru maka Hak Tanggungan sesuai dengan sifatnya *droit de suite*<sup>9</sup> akan mengikutinya. Pengalihan piutang atau hak tagih dari kreditur lama kepada kreditur baru dapat dikenal dengan istilah *cessie*. Dengan

---

<sup>6</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 317.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 330.

<sup>8</sup> H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 104.

<sup>9</sup> Disebutkan di dalam Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah bahwa, "Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada." Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632 Tahun 1996, Ps. 7.

adanya penyerahan piutang secara *cessie*, maka pihak ketiga menjadi kreditur baru yang menggantikan kreditur lama, berikut diikuti pula beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Melalui *cessie* tidak menyebabkan berakhirnya perikatan yang telah dibuat antara debitur dengan kreditur sebelumnya.

Hubungan hukum antara debitur dan kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya tidak menjadi putus, oleh karena itu tidak terjadi hubungan hukum yang baru antara debitur dengan kreditur baru yang menggantikan posisi kreditur lama. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku, serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang tersebut. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru.<sup>10</sup> Dalam posisi ini, seluruh hak tagih yang dimiliki kreditur beserta jaminan yang dipakai untuk menjamin pelunasan utang akan ikut beralih kepada kreditur yang baru. Apabila yang menjadi jaminan untuk pelunasan hutang debitur adalah memakai Hak Tanggungan, maka sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 UUHT, piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrograsi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.<sup>11</sup>

Salah satu alasan bank sebagai kreditur mengalihkan hak tagih tersebut secara *cessie* kepada kreditur baru adalah untuk menghapus kredit macet yang ada. Hak tagih tersebut dapat dialihkan oleh kreditur sepanjang tagihan tersebut adalah benar miliknya dan sudah dapat ditagih kepada debitur. Dengan adanya pengalihan secara *cessie* ini sebenarnya terjadi jual beli piutang diantara kreditur semula dengan kreditur baru, dimana jual beli ini akan harus dituangkan dalam akta autentik ataupun akta di bawah tangan.

Sejauh praktik yang berkembang di masyarakat, jarang kita mendengar pengalihan (penjualan) hak tagih secara *cessie* dilakukan dengan cara lelang, padahal lelang dapat menjadi salah satu cara untuk penjualan. Terdapat banyak kelebihan dari penjualan barang yang dilakukan secara lelang yaitu sebagai berikut:<sup>12</sup>

1. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka, tidak ada prioritas di antara peserta lelang;
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen;
3. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayarannya secara tunai;
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan;

---

<sup>10</sup> Rachmad Setiawan dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Cessie*. (Jakarta: Gramedia, 2010), hlm. 47.

<sup>11</sup> Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*.Ps. 16 ayat 1.

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 27.

5. Memberikan kepastian hukum, karena setiap dari pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik, yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Penjualan hak tagih yang dimiliki oleh bank yang dilakukan secara lelang dapat menarik banyak peminat karena dalam lelang penjualan dilakukan secara terbuka untuk umum. Dengan adanya banyak peminat, maka akan terjadi persaingan mengenai harga yang pada akhirnya hanya akan ada satu pembeli atau pemenang lelang yang menawar dengan harga tertinggi. Kepada pembeli tersebut akan diberikan hak tagih yang berasal dari perjanjian kredit beserta dengan jaminannya.

Seperti yang telah diketahui sebelumnya, ketika berbicara mengenai *cessie* berarti merupakan cara untuk pengalihan hak tagih. Selain dari tagihannya beralih secara *cessie*, maka jaminan yang biasanya berupa tanah dibebani Hak Tanggungan akan ikut beralih pula. Namun dalam masyarakat sekarang ini dikenal adanya istilah lelang *cessie*, yang dikatakan dapat membeli tanah dan bangunan seperti yang terjadi pada akta Perjanjian Kesepakatan Nomor X yang dibuat antara Tuan A dengan Tuan C. Pada akta tersebut disebutkan bahwa Tuan A selaku penjual, menjual tanah dan bangunan yang akan dijual secara lelang *cessie* kepada Tuan C selaku pembeli. Tanah dan bangunan tersebut dijual dengan harga yang relatif murah jika dibandingkan dengan harga tanah dan bangunan yang berada di kawasan sekitarnya, dan karenanya Tuan C berminat untuk membelinya melalui lelang *cessie*. Namun hal tersebut menimbulkan pertanyaan, sebenarnya apakah yang dibeli oleh pembeli lelang dalam lelang *cessie* ini adalah tagihannya atau jaminan tanah dan bangunan yang dibebankan Hak Tanggungan. Selama ini yang diketahui oleh masyarakat, tanah dan bangunan dapat dibeli melalui lelang jika lelang tersebut merupakan eksekusi Hak Tanggungan, ataupun seseorang secara sukarela menjual tanah dan bangunannya, bukan secara lelang *cessie*. Mengenai pembelian tanah dan bangunan baik melalui eksekusi Hak Tanggungan dan secara sukarela sudah sering terjadi di masyarakat, sedangkan pembelian tanah dan bangunan melalui lelang *cessie* adalah suatu hal yang baru dan karenanya penting untuk dikaji lebih lanjut. Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, perlu kiranya untuk dilakukan penelitian ilmiah yang dibuat dalam bentuk artikel dengan judul “Pembelian Tanah dan Bangunan Melalui Lelang *Cessie* Ditinjau dari Perspektif Hukum Lelang di Indonesia.”

## 1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan diatas, maka pokok permasalahan yang akan dikaji dalam artikel ini adalah terkait status hukum kepemilikan dari objek lelang yang dibeli melalui lelang *cessie*, dan pelaksanaan lelang *cessie* yang dilakukan oleh Pejabat Lelang.

## 1.3 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dari artikel ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yang terdiri dari pendahuluan, pembahasan dan penutup. Pendahuluan memuat latar belakang, pokok permasalahan serta sistematika penulisan. Pembahasan yang menjadi pokok dari artikel ini adalah membahas mengenai analisa status hukum kepemilikan dari objek lelang yang dibeli melalui lelang *cessie* dan analisa terkait pelaksanaan lelang *cessie* yang dilakukan oleh Pejabat Lelang. Pada bagian penutup terdiri atas simpulan serta saran.

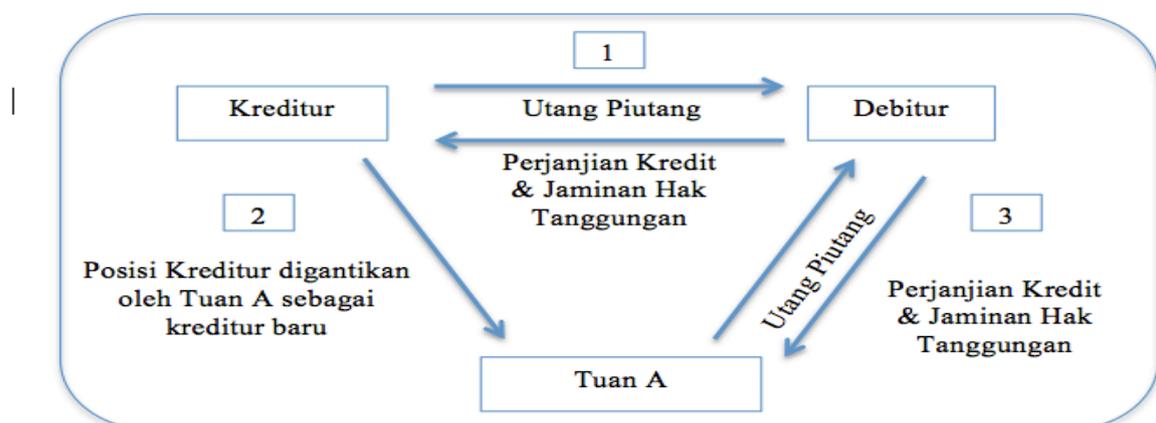
## 2. PEMBAHASAN

### 2.1 Analisis Status Hukum Kepemilikan dari Objek Lelang yang Dibeli Melalui Lelang *Cessie*

Manusia sebagai makhluk sosial dalam hidupnya pasti akan selalu berinteraksi dengan sesama terutama dalam pemenuhan kebutuhannya satu sama lain. Secara sederhana, interaksi antar manusia dalam memenuhi kebutuhannya dapat dilihat dari hubungan antara penjual dengan pembeli. Baik penjual maupun pembeli mempunyai kebutuhan masing-masing, dimana penjual menjual sesuatu kepada pembeli yaitu untuk mendapatkan uang, sedangkan pembeli membeli sesuatu dari penjual untuk memenuhi kebutuhannya. Oleh karena itu, dalam setiap interaksi yang dilakukannya akan menimbulkan hak dan kewajiban di masing-masing pihak.

Timbulnya hak dan kewajiban tidak hanya terjadi pada hubungan antara penjual dan pembeli, tetapi dapat dijumpai pula dalam hubungan antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur pada penyaluran kredit. Baik kreditur dan debitur mempunyai hak serta kewajiban yang harus dipenuhinya. Dari sisi debitur ia mempunyai hak untuk menerima kredit apabila semua persyaratan untuk pemberian kredit terpenuhi, dan atas kredit yang diberikannya ia mempunyai kewajiban untuk membayar kredit tersebut beserta bunga kepada kreditur. Sedangkan dari sisi kreditur, ia mempunyai kewajiban untuk memberikan kredit kepada debitur apabila persyaratan untuk pemberian kredit terpenuhi, dan atas pemberian tersebut ia mempunyai hak untuk menerima pembayaran kredit beserta bunganya. Dengan demikian dari hubungan antara kreditur dengan debitur, dalam setiap pelaksanaan kewajibannya, maka akan mendapatkan apa yang menjadi haknya. Akan tetapi, pada praktiknya sering terjadi kasus dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya, padahal kreditur mempunyai hak untuk menerima kewajiban pembayaran dari debitur atas kredit yang telah diberikannya.

Hak yang dipunyai kreditur atas pembayaran dari debitur dapat disebut sebagai hak tagih, dimana dapat dialihkan kepada pihak lain secara *cessie*. Atas pengalihan tersebut, pihak lain yang ditunjuk sebagai kreditur baru akan mempunyai hak tagih yang dimiliki sebelumnya oleh kreditur kepada debitur. Sesuai dengan kasus yang telah dijelaskan sebelumnya, bank sebagai kreditur mengalihkan hak tagihnya secara *cessie* kepada Tuan A sebagai kreditur baru. Oleh karena itu, untuk memperjelas pengalihan hak tagih secara *cessie* dari kasus yang ada akan dijelaskan dalam skema berikut:



2.1 Skema Pengalihan Hak Tagih secara *Cessie*

Berdasarkan skema diatas, terdapat 3 (tiga) hubungan hukum yaitu:

1. Hubungan hukum antara Kreditur dengan Debitur;
2. Hubungan hukum antara Kreditur dengan Tuan A sebagai kreditur baru;
3. Hubungan hukum antara Tuan A dengan Debitur.

Pada hubungan hukum yang pertama yaitu antara kreditur semula (*cedent*) dengan debitur (*cessus*) yang berasal dari adanya perjanjian kredit. Sebelum sampai pada kesepakatan untuk membuat perjanjian kredit, *cedent* terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap *cessus* yang akan menerima kredit tersebut. Seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, penilaian yang dilakukan oleh *cedent* setidaknya harus memenuhi prinsip 5C yaitu *character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy* yang dapat dilihat dari pribadi *cessus* itu sendiri serta kemampuan yang dimilikinya. Berdasarkan penilaian tersebut pada akhirnya *cedent* mempunyai kepercayaan untuk memberikan kredit kepada *cessus*, karena pada dasarnya pinjaman berupa kredit mengandung banyak resiko. Oleh karena itu, untuk meminimalisir resiko yang ada, selain dibuatkannya perjanjian kredit maka disyaratkan adanya suatu jaminan yang dapat menjamin apabila *cessus* wanprestasi. Setiap jaminan yang diberikan akan dibuatkan dalam suatu perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* dari perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya. Keberadaan perjanjian *accessoir* ini tidak akan timbul jika tidak ada perjanjian pokok yang mendasarinya. Oleh karena itu, apabila perjanjian pokoknya hapus, batal, ataupun beralih maka hal tersebut akan berlaku juga untuk perjanjian *accessoir*-nya. Dalam kasus ini, jaminan yang diberikan oleh *cessus* adalah berupa tanah dan bangunan yang dibebankan Hak Tanggungan diatasnya.

Ketika *cessus* telah menyerahkan jaminan yang dipunyainya kepada *cedent*, serta perjanjian kredit telah disepakati maka pemberian kredit dari *cedent* akan dijalankan dan karenanya akan timbul hubungan utang piutang diantara para pihak. Oleh karena itu, *cedent* mempunyai hak tagih atas piutang yang dimilikinya dan *cessus* berkewajiban untuk membayar hutangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Bilamana *cessus* tidak dapat melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka dapat dikatakan sebagai kredit macet dimana hal tersebut akan mengganggu kelangsungan usaha *cedent* sebagai bank. Terhadap kredit macet tersebut, sebenarnya bank bisa mendapatkan pelunasannya dengan cara melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Akan tetapi bank dapat juga melakukan penjualan terhadap hak tagihnya secara *cessie* kepada pihak lain atau kreditur baru. Dengan menjual hak tagihnya berarti bank secara sukarela melakukannya, sekaligus mengalihkan tanggung jawab eksekutorial terhadap jaminan yang ada kepada kreditur baru.<sup>13</sup> Penjualan hak tagihnya secara *cessie* dapat menurunkan *Non Performing Loan* (NPL) dan dari penjualan tersebut bank akan mendapatkan pemasukkan untuk kelangsungan usahanya.

Pengalihan hak tagih secara *cessie* dalam kasus ini dilakukan antara kreditur (*cedent*) dengan kreditur baru (*cessionaris*) yaitu Tuan A, yang mana sejak saat itu timbul hubungan hukum yang kedua. Hak tagih yang dibeli oleh *cessionaris* dari *cedent* akan dibuatkan suatu akta perjanjian jual beli piutang, yang mana perjanjian ini merupakan perjanjian obligatoir. Sebagai perjanjian obligatoir, perjanjian ini hanya merupakan dasar untuk penyerahan hak tagih, dimana mengenai penyerahannya harus dibuatkan suatu perjanjian kebendaan. Dalam perjanjian kebendaan, dinyatakan secara

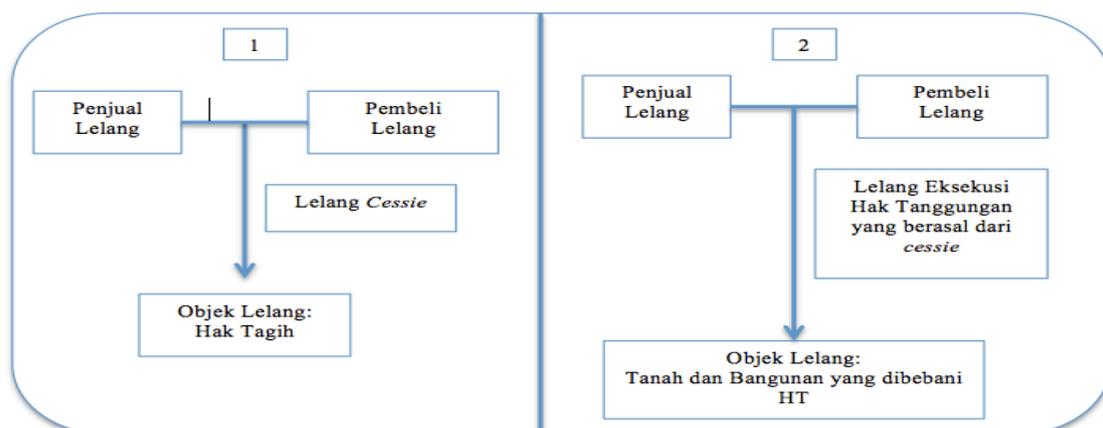
---

<sup>13</sup> Wawancara lisan dengan Bapak Margono Dwi Susilo, S.H., M.M., selaku Kepala Seksi Bina Lelang II A Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, pada tanggal 28 Maret 2019.

jelas bahwa *cessionaris* sebagai pemilik dari tagihan yang dialihkan secara *cessie* dan menghapuskan kepemilikan hak tagih yang sebelumnya dimiliki oleh *cedent*.

Pada perjanjian kebendaan, pengalihan hak tagih secara *cessie* ini baru benar-benar beralih dari *cedent* kepada *cessionaris*. Tidak hanya hak tagih yang berasal dari perjanjian kredit saja yang beralih kepada *cessionaris* melainkan perjanjian jaminan yang ada sebelumnya akan ikut beralih. Sehingga dalam proses *cessie* hanya terjadi penggantian kualitas kreditur, dan tidak akan menghapuskan perikatan yang sudah ada sebelumnya, karena tagihan yang dialihkan merupakan hasil dari adanya perjanjian kredit yang telah dibuat. Mengenai tagihan yang dapat dialihkan oleh *cedent* adalah sebatas yang benar-benar telah dimilikinya terhadap *cessus* dalam perjanjian kredit yang telah dibuatkan sebelumnya. Setelah proses *cessie* telah dilakukan, hubungan hukum yang ketiga akan muncul diantara *cessionaris* dengan *cessus*. Dalam hubungan hukum ini sebenarnya hanya melanjutkan perikatan yang telah ada sebelumnya diantara *cedent* dengan *cessus*. *Cessie* hanya menyebabkan terjadinya penggantian kualitas kreditur, dan karenanya tidak akan menghilangkan kewajiban *cessus* untuk membayar utangnya. Namun kewajiban pembayaran yang dilakukan oleh *cessus* tidak lagi diberikan kepada *cedent* melainkan kepada *cessionaris* sebagai kreditur baru.

Tuan A selaku *cessionaris* dalam kasus ini mempunyai jaminan berupa tanah dan bangunan yang dibebani Hak Tanggungan, yang mana terhadap tanah dan bangunan tersebut akan dijual secara lelang *cessie*. Dalam konsep lelang, terlebih dahulu harus terdapat permohonan dari penjual atau pemilik barang yang dalam hal ini adalah Tuan A yang menginginkan agar barangnya dapat dijual secara lelang. Terhadap pelaksanaan lelang tersebut, akan terdapat pembeli lelang yang dalam kasus ini adalah Tuan B maupun Tuan C. Sebagai pembeli lelang, yang dipahami oleh Tuan B maupun Tuan C adalah mereka membeli suatu tanah dan bangunan yang dijual secara lelang *cessie* oleh Tuan A. Padahal jika tanah dan bangunan tersebut dibebani Hak Tanggungan, seharusnya lelang yang dilaksanakan adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*. Ada baiknya sebelum membahas lebih lanjut mengenai kasus ini, perlu dimengerti terlebih dahulu perbedaan antara lelang *cessie* dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, yang akan dijelaskan pada skema dibawah ini.



2.2 Skema Perbandingan Lelang *Cessie* dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Berasal dari *Cessie*

Berdasarkan skema diatas dapat dibedakan antara lelang *cessie* dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, yang mana terlihat dari objek yang dilelangnya. Dalam skema nomor 1 (satu), lelang *cessie* yang dilelang merupakan hak tagihnya, oleh karena itu tata cara serta mekanisme pengalihan hak tagih secara *cessie* ini akan mengikuti prosedur Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi:

Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.<sup>14</sup>

Pengalihan hak tagih secara *cessie* ini harus dibuatkan perjanjian jual beli piutang dan dilanjutkan dengan perjanjian kebendaan, yang dapat dibuat dalam bentuk akta autentik ataupun di bawah tangan. Terkait akta autentik yang biasa dibuat adalah akta notaris yang dibuat oleh Notaris, tetapi dapat juga memakai Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang juga merupakan suatu akta autentik. Oleh karena itu pengalihan hak tagih secara *cessie* ini dapat pula dilakukan secara lelang, yang dalam setiap pelaksanaan lelang akan dibuat Risalah Lelang. Dalam Risalah Lelang tersebut akan ditambahkan klausula yang biasanya ada dalam perjanjian jual beli piutang dan perjanjian kebendaan, sehingga dengan Risalah Lelang dapat mengalihkan hak tagih secara *cessie*.

Mengenai objeknya yang dapat dilelang yaitu barang yang bisa dalam bentuk benda berwujud maupun tidak berwujud. Hak tagih dalam hal ini termasuk benda tidak berwujud karena merupakan hak yang dimiliki oleh kreditur atas adanya piutang yang dipunyainya terhadap debitur. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya Permenkeu No. 27/PMK.06/2016), hak tagih (piutang, asset kredit) merupakan barang yang dapat dijual secara lelang.<sup>15</sup> Sejauh ini lelang hak tagih secara *cessie* ini, belum terdapat peraturan mengatur secara jelas tentang lelang ini, padahal potensi lelang ini sangatlah besar.<sup>16</sup>

Konsep yang terdapat pada lelang sama seperti jual beli *cessie* pada umumnya, yang berbeda hanyalah mekanisme pelaksanaan pengalihannya tersebut yang menggunakan lelang. Setiap pelaksanaan lelang ditentukan adanya nilai limit dari objek yang dijualnya, terhadap lelang *cessie* ini nilai limit ditentukan oleh penjual. Parameter yang dipakai untuk nilai limit jika yang dilelang barangnya adalah berupa hak tagih

---

<sup>14</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT. Pranadya Pratama, 2008), Ps. 613.

<sup>15</sup> Kementerian, Menteri Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Permenkeu No. 27/PMK.06/2016, Ps. 1 Angka 2 jo Ps. 17 Ayat 4.

<sup>16</sup> Margono Dwi Susilo, "Lelang Hak Tagih, Mengapa Tidak?" <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12717/Lelang-Hak-Tagih-Mengapa-Tidak.html>, diunduh 29 Maret 2019.

yaitu nilai limitnya dibawah nilai utang yang dimiliki oleh debitur. Hal tersebut dikarenakan jika nilai limitnya sama dengan nilai utang, pembeli enggan untuk membelinya karena salah satu alasan dari penjual melelangnya adalah untuk menghapuskan kredit yang bermasalah. Ketika seseorang telah dinyatakan sebagai pembeli dalam lelang *cessie*, maka yang didapatkan oleh pembeli tersebut adalah berupa hak tagih yang berasal dari perjanjian kredit beserta jaminan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian kredit. Sehingga dapat dikatakan walaupun pengalihan hak tagih secara *cessie* ini dilakukan melalui lelang, tetap tidak menghapuskan perikatan yang sudah ada serta pembeli lelang *cessie* ini merupakan kreditur baru atau *cessionaris*.

Pada skema yang sama, dalam nomor 2 (dua) dijelaskan mengenai mekanisme lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*. Dalam hal ini, yang dilelang adalah tanah baik beserta bangunan atau tidak, yang dibebankan Hak Tanggungan. Jaminan Hak Tanggungan tersebut dimiliki oleh *cessionaris* yang berasal dari *cessie* yang telah dilakukan sebelumnya bersama dengan *cedent* sebagai jaminan untuk pelunasan utang *cessus*. Ketika *cessionaris* membeli hak tagih tersebut secara *cessie* dari *cedent*, ia hanya menggantikan kedudukan *cedent* sebagai pihak yang berhak untuk menerima tagihan dari *cessus*. Apabila *cessionaris* telah melakukan upaya menagih kepada *cessus* namun tidak juga dilunasinya, maka *cessionaris* berhak untuk melelang jaminan Hak Tanggungan yang ada. Mekanisme pelelangannya tunduk kepada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana *cessionaris* dapat mengajukan permohonan pengajuan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Terkait penentuan nilai limit untuk lelang ini, ditentukan berdasarkan nilai likuidasi yang ditentukan oleh penilai atau *appraisal*.

Setelah melihat penjelasan mengenai perbedaan lelang *cessie* dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, maka akan mempermudah untuk membahas mengenai kasus yang terjadi. Berdasarkan kasus yang ada, tanah dan bangunan tersebut dijual oleh Tuan A selaku penjual dengan cara lelang *cessie* kepada pembeli lelang yaitu Tuan B maupun Tuan C. Dalam hal ini, apabila lelang yang dilakukan adalah lelang *cessie* seharusnya yang menjadi objek lelangnya adalah *cessie*-nya atau hak tagih yang dimiliki oleh penjual bukan tanah dan bangunan. Ketika pembeli lelang membeli *cessie* tersebut, maka benda yang dijadikan jaminan yaitu tanah dan bangunan akan ikut beralih, tetapi bukan untuk dimilikinya, karena *cessie* bukan instrumen untuk pengalihan hak atas tanah.<sup>17</sup> Kedudukan benda yang dijadikan jaminan adalah bersifat *accessoir*, dimana akan selalu mengikuti perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Sehingga beralihnya hak tagih yang dimiliki oleh *cedent* akan menyebabkan benda yang dijadikan jaminan ikut beralih. Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yaitu *droit de suite*, maka tanah dan bangunan yang dijaminakan akan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.

Faktor yang menyebabkan pembeli menginginkan membeli sebuah tanah dan bangunan adalah karena harga tanah serta bangunan yang ditawarkan relatif murah jika dibandingkan dengan harga tanah dan bangunan yang ada pada suatu kawasan di Jakarta. Seperti yang telah diketahui bahwa harga tanah dan bangunan di Jakarta sekarang ini sangatlah mahal, karena permintaan akan kebutuhan tanah dan bangunan meningkat dalam masyarakat sedangkan ketersediaan tanah tetap. Oleh karena itu, faktor harga akan sangat menentukan apakah masyarakat akan membelinya atau tidak,

---

<sup>17</sup> Wawancara via *e-mail* dengan Bapak Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Notaris, PPAT dan Pejabat Lelang Kelas II di Surabaya, pada tanggal 07 Maret 2019.

jika harga yang ditawarkan mahal maka kemungkinan banyak masyarakat yang akan berpikir kembali untuk membelinya. Sedangkan apabila tanah dijual dengan harga yang murah, otomatis akan menarik masyarakat untuk membelinya.

Dalam kasus yang terjadi antara Tuan A dengan Tuan B, diketahui bahwa harga tanah dan bangunan yang ditawarkan adalah sebesar Rp 1.900.000.000,00 (satu miliar sembilanratus juta Rupiah). Harga tersebut dikatakan jauh dibawah total hutang yang dimiliki oleh debitur yaitu sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua miliar limaratus juta Rupiah). Sedangkan kasus yang terjadi antara Tuan A dengan Tuan C yang terdapat dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor X, yang diketahui hanyalah harga tanah dan bangunan tersebut akan dijual oleh Tuan A dengan harga Rp 4.600.000.000,00 (empat miliar enamratus juta Rupiah). Daerah kawasan tanah dan bangunan yang ditawarkan oleh Tuan A ini berbeda antara Tuan B dengan Tuan C. Tetapi dilihat dari masing-masing kawasan tersebut, untuk harga yang ditawarkan jika dibandingkan dengan harga tanah yang berada di daerah kawasan masing-masing, terbilang relatif murah dan karenanya Tuan B berminat untuk membelinya sedangkan Tuan C sudah membelinya. Ada kalanya ketika diperhadapkan dengan situasi demikian, seringkali tidak memperhatikan secara mendetail objek dari tanah tersebut melainkan hanya memikirkan bagaimana cara bisa memiliki tanah dan bangunan dengan harga yang murah. Oleh karena itu, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan oleh calon pembeli pada saat hendak membeli tanah adalah pertama, melakukan pengecekan kelengkapan dokumen seperti sertifikat hak atas tanah, surat ukur, dan buku tanah. Kedua, melakukan pengecekan apakah tanah yang hendak dibelinya tersebut adalah benar milik penjual dan tidak merupakan tanah sengketa. Ketiga, melakukan pengecekan apakah tanah yang dibelinya ini sedang dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang atau tidak.

Selain dari 3 (tiga) hal yang disebutkan diatas, calon pembeli juga harus memastikan bahwa objek yang dibelinya adalah benar-benar tanah dan bangunan, bukan objek lain diluar tanah dan bangunan. Hal tersebut dikarenakan pembeli dalam kasus ini mengetahuinya bahwa ia membeli tanah dan bangunan melalui lelang *cessie*, padahal jika dikatakan lelang *cessie* berarti yang menjadi objek lelangnya adalah *cessie*. Memang pada saat membeli *cessie*, akan diberikan secara fisik terkait dokumen-dokumen yang dipunyai oleh *cedent* kepada *cessionaris*. Dokumen-dokumen tersebut biasanya berupa perjanjian kredit yang merupakan dasar timbulnya hak tagih, dan jika jaminan tersebut berupa tanah maka berikut sertifikat hak atas tanah serta sertifikat Hak Tanggungan. Terkait sertifikat hak atas tanah yang diberikan masih terdaftar atas nama *cessus*, sedangkan dalam sertifikat Hak Tanggungan harus dilakukan pembalikan nama dari *cedent* kepada *cessionaris*.

Ketika pembeli dalam lelang *cessie* ini mendapatkan sertifikat hak atas tanah, tidak menjadikan dirinya sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut. Hal itu dikarenakan, sertifikat tersebut sebenarnya diserahkan oleh *cessus* kepada *cedent* yang terdahulu sebagai jaminan sehingga *cessus* tidak dapat mengalihkan ataupun menjual tanah dan bangunan yang telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutangnya. Konsekuensinya jika pembeli mengetahui yang dibelinya adalah tanah dan bangunan, padahal yang dibelinya sebenarnya adalah *cessie*, maka Risalah Lelang yang dikeluarkan dari pelaksanaan lelang *cessie* ini tidak dapat dijadikan dasar untuk balik nama ke kantor pertanahan. Bahwa sebetulnya Risalah Lelang dapat dijadikan dasar untuk balik nama, sehingga pembeli lelang tidak perlu lagi untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi hal itu terbatas pada objek yang dilelang adalah benar tanah dan bangunan. Oleh karena itu, dalam

kasus ini keinginan pembeli untuk membeli tanah dan bangunan secara murah melalui lelang *cessie* tidak tercapai karena objek yang dibelinya adalah *cessie*.

Tanah dan bangunan yang ada dalam kasus ini dibebankan Hak Tanggungan, oleh karena itu akan berlaku asas Hak Tanggungan yang mana disebutkan tidak boleh dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Asas ini diambil dari asas yang berlaku untuk hipotik, dimana pengaturannya terdapat dalam Pasal 1178 Ayat 1 KUHPerdara yang menyebutkan “segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik adalah batal.”<sup>18</sup> Janji tersebut dikenal dengan sebutan *vervalbeding*, atau yang biasa disebut larangan milik *beding*. Ketentuan mengenai larangan milik *beding* ini tidak hanya berlaku untuk Hak Tanggungan saja, tetapi berlaku juga untuk jenis jaminan lainnya. Berdasarkan ketentuan tersebut, pemilik jaminan tidak dapat memiliki jaminan yang dipunyainya. Hal tersebut dikarenakan untuk melindungi debitur yang memberikan tanah dan bangunannya untuk dijamin. Jika pemilik jaminan dapat memiliki jaminannya, maka hal tersebut akan merugikan debitur karena ia menyerahkan untuk dijadikan jaminan bukan untuk dimiliki oleh kreditur atau pemilik jaminan. Dengan demikian, pembeli lelang *cessie* dalam kasus ini tidak dapat memiliki tanah dan bangunan karena berlaku larangan milik *beding*. Posisi pembeli disini sebagai pemegang jaminan, tidak boleh memiliki benda yang menjadi jaminannya. Pembeli tidak dapat memiliki jaminannya, melainkan ia hanya bisa mencairkan jaminannya untuk pelunasan utang debitur dengan cara lelang eksekusi hak tanggungan. Tanah dan bangunan tersebut harus dilelang secara eksekusi Hak Tanggungan, tetapi dalam hal ini pembeli lelang *cessie* adalah sebagai pihak yang menjual secara lelang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, sekalipun ia melakukan eksekusi agar jaminan tersebut dapat dicairkan, pembeli lelang *cessie* selaku penjual tetap tidak dapat memiliki tanah dan bangunan tersebut karena yang dapat membeli adalah orang yang ditunjuk pada saat lelang dilaksanakan.

Berbeda halnya jika tanah dan bangunan yang ditawarkan kepada pembeli adalah hasil dari lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, maka pembeli lelang dapat memiliki tanah dan bangunan tersebut. Hal ini dikarenakan yang menjadi objek lelangnya adalah jaminannya berupa tanah dan bangunan yang dibebani Hak Tanggungan. Jaminan tersebut ada untuk menjamin debitur akan melunasi apa yang menjadi kewajibannya, tetapi jika debitur tidak dapat melunasinya maka jaminan tersebut harus dieksekusi, yang nantinya dari hasil eksekusi tersebut akan diambil untuk pelunasan hutangnya. Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* ini berbeda dengan lelang *cessie*, walaupun di dalamnya terdapat konteks *cessie* namun hal tersebut sebenarnya hanya menjelaskan bahwa Hak Tanggungan ini dieksekusi karena sebelumnya didahului dengan adanya *cessie* yang dilakukan antara *cedent* dengan *cessionaris*.

Melalui *cessie* tersebut, *cessionaris* berhak untuk menagih pelunasan utang yang dimiliki oleh *cessus*. Tetapi karena *cessus* tidak melunasi hutangnya, maka *cessionaris* berhak untuk mengeksekusi Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* ini pada dasarnya sama dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan seperti yang dijelaskan pada Peraturan Menteri Keuangan. Penyebutannya tersebut dibedakan hanya untuk memberikan penjelasan bahwa yang mendasari dieksekusinya Hak Tanggungan tersebut karena adanya *cessie*. Oleh karena

---

<sup>18</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1178 Ayat 1.

itu, mekanisme yang dipakai dalam lelang ini mengikuti tata cara lelang eksekusi Hak Tanggungan, dan mengacu kepada Pasal 6 UUHT.

Melihat dari kasus yang ada antara Tuan A dengan Tuan C berdasarkan akta Perjanjian Kesepakatan Nomor X, jika lelang *cessie* ini dilaksanakan maka akan dilanjutkan dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* apabila debitur atau *cessus* wanprestasi. Hal tersebut dikarenakan dalam lelang *cessie* yang dijual adalah hak tagih, sehingga kedudukan Tuan A adalah selaku *cedent* dan Tuan C selaku *cessionaris*. Atas jual beli hak tagih yang dilaksanakan secara lelang ini, *cessionaris* berhak untuk menagih pelunasan kewajiban yang dimiliki oleh *cessus* atau debitur. Tetapi jika *cessus* tidak dapat melunasinya, maka *cessionaris* berhak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, dengan catatan bahwa yang menjadi pembeli dalam lelang tersebut bukanlah *cessionaris*.

Berdasarkan kasus tersebut, pembeli membeli secara lelang *cessie* karena melihat harga tanah dan bangunan yang ditawarkan relatif murah, namun sebenarnya patut dicurigai apabila harga yang diberikan sangat murah jika dibandingkan dengan tanah dan bangunan disekitarnya. Pembeli seharusnya mempertanyakan mengapa harga yang diberikan bisa berbeda jauh dengan harga tanah yang berada disekitarnya. Dapat dilihat dari kasus antara Tuan A dengan Tuan B, dimana harga tanah serta bangunan yang ditawarkan kepada Tuan B adalah sebesar Rp 1.900.000.000,00 (satu miliar sembilanratus juta Rupiah), dimana harga tersebut diberikan dibawah jumlah utang yang dimiliki oleh debitur dalam perjanjian kredit yaitu sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua miliar limaratus juta Rupiah). Sedangkan antara Tuan A dan Tuan C tidak diketahui berapa jumlah utang yang dimiliki oleh debitur, yang diketahui hanyalah harga tanah dan bangunan yang ditawarkan kepada Tuan C yaitu sebesar Rp 4.600.000.000,00 (empat miliar enamratus juta Rupiah). Apabila dilihat dari kasus antara Tuan A dengan Tuan B, dapat dilihat perbedaan harganya, dimana harga yang diberikan dapat murah karena yang dijual sebetulnya adalah hak tagih bukan tanah dan bangunan.

Dilihat dari kedua objeknya yaitu hak tagih dengan tanah dan bangunan, maka dapat dilakukan analisa terhadap nilai dari objek tersebut. Tanah dan bangunan tentunya akan memiliki nilai atau *value* yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan hak tagih. Hal tersebut dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomi, harga tanah akan selalu meningkat akibat permintaan akan tanah dari masyarakat yang tinggi. Oleh karena itu, jika membeli tanah kemudian akan dijual kembali, maka penjual tentunya akan memberikan harga yang lebih tinggi dibandingkan harga yang dahulu dibelinya. Sedangkan terhadap hak tagih, memang dapat dijual kembali tetapi biasanya orang akan enggan untuk membeli tagihan tersebut jika harga yang ditawarkan sama dengan jumlah tagihan yang dipunyainya. Sehingga cara agar hak tagih ini dapat laku untuk dijual adalah dengan memberikan potongan dari jumlah tagihan yang ada, supaya terdapat orang yang membelinya. Dengan demikian, sama seperti kasus antara Tuan A dengan Tuan B, karena yang dibelinya sebenarnya hak tagih maka harga yang diberikan dibawah tagihan yang ada.

Otomatis keinginan pembeli untuk mendapatkan tanah dan bangunan melalui lelang *cessie* ini tidak akan tercapai, karena yang dibelinya adalah hak tagih. Jika pembeli ingin mendapatkan tanah dan bangunan, seharusnya lelang yang diikutinya adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*. Namun hal ini dapat terjadi karena mungkin saja istilah lelang *cessie* tersebut tidak terlalu dipahaminya, yang dipikirkan oleh pembeli adalah bagaimana cara mendapatkan tanah serta bangunan

dengan harga yang murah. Oleh karena itu, agar tidak terjadi kerancuan yang terjadi di masyarakat, ada baiknya penyebutan judul lelang sesuai dengan objek barang yang akan dijualnya. Sebagai contoh, apabila disebutkan lelang mobil, berarti objek barang yang dilelangnya adalah mobil, sehingga barang lain selain mobil tidak akan dilelang dalam lelang tersebut. Dari contoh tersebut, judul lelang itu sendiri telah mendeskripsikan konteks objek apa yang akan dijual dalam lelang. Sehingga ketika berbicara mengenai lelang *cessie* maka objek lelangnya adalah *cessie* dan tidak terdapat objek lain selain *cessie* yang dijual. Sedangkan dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, maka objek lelangnya adalah tanah baik beserta bangunan atau tidak, yang dibebankan Hak Tanggungan.

Dengan adanya pembedaan tersebut, maka akan terlihat dengan jelas koridor hukum apa yang akan dipakai. Jika yang dilakukan adalah lelang *cessie* maka akan mengacu kepada Pasal 613 KUHPdata, sedangkan jika yang dilakukan adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* maka akan mengacu kepada Pasal 6 UUHT. Hal tersebut akan meminimalisir terjadinya kerancuan terhadap objek apa yang dimiliki oleh pembeli dalam lelang dan juga akan mempertegas status kepemilikan terhadap objek yang dibelinya. Maka dalam kasus lelang *cessie* ini, status kepemilikan terhadap objeknya adalah pembeli sebagai pemilik atas hak tagih dan sebagai pemegang jaminan Hak Tanggungan. Mengenai yang diberitahukan kepadanya adalah ia memiliki tanah dan bangunan, dalam hal ini pembeli tidak dapat memilikinya karena pemegang jaminan tidak dapat memiliki benda yang dijadikan jaminan. Status kepemilikan terhadap tanah dan bangunan tersebut masih dimiliki oleh debitur walaupun sertifikat hak atas tanahnya berada ditangan pembeli lelang *cessie*. Pembeli hanya dapat mencairkan jaminannya tersebut untuk pelunasan hutang yang dimiliki oleh debitur.

Ketidakhahaman pembeli ini juga salah satu faktornya adalah karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai lelang *cessie* ini. Ia hanya mengandalkan pemahaman yang diberikan oleh penjual, dimana bisa saja informasi yang diberikan terdapat unsur penipuan. Perlu adanya pengaturan dalam Peraturan Menteri Keuangan yang membahas tentang lelang *cessie* dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* karena selama ini Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* langsung digolongkan kepada lelang eksekusi Hak Tanggungan.<sup>19</sup> Sehingga terdapat celah hukum bagi orang yang ingin melakukan penipuan, seperti yang terjadi pada kasus ini dimana membeli tanah dan bangunan bisa melalui lelang *cessie*. Padahal pembeli lelang disini tidak bisa memiliki tanah dan bangunan tersebut karena merupakan jaminan, oleh karena itu jika terdapat aturan yang jelas maka kejadian dalam kasus ini tidak akan terjadi.

## **2.2 Analisis Pelaksanaan Lelang *Cessie* yang Dilakukan oleh Pejabat Lelang**

Lelang merupakan suatu penjualan barang yang terbuka secara umum dan dalam pelaksanaannya harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang. Posisi Pejabat Lelang disini adalah sebagai wakil dari penjual maupun wakil dari pembeli yang dipertemukan dalam lelang. Pejabat Lelang dapat dikatakan sebagai wakil dari penjual karena ia yang membantu penjual untuk melaksanakan penjualan barangnya, dan atas hasil dari penjualan tersebut Pejabat Lelang akan menerima pembayarannya dari pembeli yang kemudian akan diserahkannya kepada penjual. Sedangkan Pejabat Lelang

---

<sup>19</sup> Wawancara lisan dengan Bapak Margono Dwi Susilo, S.H., M.M., selaku Kepala Seksi Bina Lelang II A Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, pada tanggal 28 Maret 2019, di Gedung Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

dapat dikatakan sebagai wakil dari pembeli karena ia membantu pembeli untuk menerima pembelian barangnya dari penjual, dan kemudian diserahkan kepada pembeli terkait barangnya serta Risalah Lelang.

Indonesia sampai saat ini belum mempunyai Undang-Undang Lelang hasil produk nasional, oleh karena itu masih menggunakan *Vendu Reglement* peninggalan Hindia Belanda sebagai undang-undangnya dan *Vendu Instructie* sebagai peraturan pelaksana. Dalam *Vendu Reglement*, Pejabat Lelang ini dikenal dengan istilah Juru Lelang yang terbagi menjadi 2 (dua) kelas yang golongan jabatannya ditentukan oleh Gubernur Jenderal. Sedangkan dalam *Vendu Instructie*, dijelaskan mengenai siapa yang dapat menjabat dalam kelas pertama dan siapa yang dapat menjabat dalam kelas kedua. Kemudian seiring dengan perkembangan zaman, sudah banyak ketentuan yang tidak aplikatif dan karenanya dikeluarkan Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) untuk mengakomodir pelaksanaan lelangnya, yang sekarang ini berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sebelum adanya Permenkeu, baik *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* tidak membedakan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Lelang atau Juru Lelang. Tidak adanya perbedaan kewenangan disini dikarenakan jumlah kantor lelang di Indonesia masih sedikit, sehingga semua Pejabat Lelang diberikan porsi yang sama. Tetapi setelah kantor lelang tersebar di seluruh Indonesia, negara mengambil kebijakan yang tertuang dalam Permenkeu bahwa terdapat perbedaan kewenangan antara kelas I dan Kelas II. Hal tersebut agar dapat mendorong Kelas II untuk meningkatkan lelang sukarela, karena pasar dari lelang eksekusi tidaklah berkembang melainkan hanya menjalankan apa yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan, putusan hakim atau yang setara dengan itu.<sup>20</sup> Dalam Permenkeu, jenis-jenis lelang dibagi menjadi 3 (tiga) yang mana dari ketiga jenis lelang ini akan menentukan kewenangan yang dimiliki oleh masing-masing Pejabat Lelang. Ketiga jenis lelang tersebut terdiri dari lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela. Pada lelang eksekusi dan noneksekusi wajib, kewenangan ini hanya diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas I. Sedangkan pada lelang noneksekusi sukarela, kewenangan tersebut bisa dilakukan baik oleh Pejabat Lelang Kelas I maupun Pejabat Lelang Kelas II. Dengan demikian Pejabat Lelang Kelas I berwenang untuk melakukan lelang terhadap semua jenis lelang yang ada, tetapi Pejabat Lelang Kelas II hanya terbatas kewenangannya yaitu untuk melakukan lelang noneksekusi sukarela.

Terlepas dari adanya perbedaan kewenangan untuk melelang sesuai dengan jenis lelangnya, masing-masing Pejabat Lelang baik Kelas I dan Kelas II mempunyai tugas yang sama dalam hal proses persiapan lelang, pelaksanaannya dan pasca pelaksanaan lelang. Pada proses persiapan lelang, pertama akan terdapat permohonan terlebih dahulu dari pemilik atau penjual yang menginginkan agar barangnya dapat dijual secara lelang. Permohonan tersebut dapat diajukan baik kepada KPKNL, Balai Lelang ataupun kepada Pejabat Lelang Kelas II, tetapi harus dilihat dari objek barang yang akan dilelang. Apabila diajukan kepada KPKNL, disini semua objek barang dapat dilelang dan yang berwenang untuk melakukan pelelangannya adalah Pejabat Lelang Kelas I yang terlebih dahulu harus mendapatkan surat tugas dari Kepala KPKNL. Selanjutnya apabila diajukan kepada Balai Lelang, maka semua jenis lelang dapat dimohonkan, tetapi yang berwenang untuk melelangnya diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas I untuk semua jenis lelang, serta kepada Pejabat Lelang Kelas II terbatas

---

<sup>20</sup> *Ibid.*

pada lelang noneksekusi sukarela. Dan yang terakhir, permohonan dapat diajukan kepada Pejabat Lelang Kelas II jika objek yang akan dilelang tidak termasuk jenis lelang eksekusi maupun lelang noneksekusi wajib.

Dalam proses permohonan tersebut, Pejabat Lelang diharuskan melakukan pengecekan terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang sebagai prasyarat apakah permohonan lelang tersebut dapat diterima atau tidak. Pengecekan tersebut dapat dilakukan dengan meneliti dokumen yang diajukan oleh penjual atau pemilik barang. Dilihat dari legalitas formal subjek, maka Pejabat Lelang akan melihat apakah pemohon yang mengajukan lelang ini adalah orang yang berhak untuk mengajukannya dan mempunyai hubungan terhadap objek yang akan dilelang. Sedangkan dari legalitas formal objek, maka Pejabat Lelang akan melihat apakah dokumen terkait objek tersebut sudah benar ataupun antara objek dengan dokumennya sudah sesuai atau belum. Legalitas formal subjek dan objek lelang ini yang akan menentukan lelang tersebut dapat dilaksanakan atau tidak, sehingga peran dari Pejabat Lelang pada saat ini sangatlah penting, karena ia yang berperan sebagai pihak yang meneliti kelengkapan dokumen. Selain itu dengan melakukan pengecekan terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang, sebenarnya Pejabat lelang disini akan melindungi pihak pembeli. Hal tersebut dikarenakan, ada kemungkinan pemohon bisa saja bukan merupakan pihak yang berwenang untuk mengajukan permohonan, selain itu dapat juga adanya penipuan ataupun pemalsuan dokumen, dimana jika tidak dilakukan pengecekan maka akan merugikan pihak pembeli yang bermaksud untuk membeli barang dari penjual secara lelang. Sehingga pengecekan terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang tersebut akan meyakinkan Pejabat Lelang, bahwa subjek adalah pihak yang berwenang untuk melelang objek yang ada dan objek lelang tersebut dapat dilelang. Oleh karena itu, baik Pejabat Lelang Kelas I maupun Pejabat Lelang Kelas II harus menolak permohonan yang diajukan oleh pemohon apabila legalitas formal subjek dan objek lelang, ataupun dokumen yang diajukan tidak lengkap.

Melihat dari pembahasan yang ada pada sub-bab sebelumnya, terhadap lelang *cessie* dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, maka kedua objek yang dilelang akan berbeda. Dalam lelang *cessie* maka objek yang akan dilelang adalah hak tagih, sedangkan dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, objek yang akan dilelang adalah tanah baik beserta bangunan atau tidak yang dibebani Hak Tanggungan. Walaupun kedua lelang ini terdapat konteks *cessie*-nya, tetapi dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* ini hanya menjelaskan bahwa Hak Tanggungan ini dieksekusi karena sebelumnya terjadi *cessie* antara *cedent* dengan *cessionaris*. Dengan adanya pembedaan dari kedua objek ini akan menentukan objek tersebut masuk ke dalam jenis lelang eksekusi, lelang noneksekusi ataupun lelang noneksekusi sukarela.

Ketika berbicara mengenai *cessie* dimana objek yang dilelang adalah berupa hak tagih, maka objek ini termasuk dalam lelang noneksekusi. Hak tagih ini dapat termasuk dalam lelang noneksekusi karena sifatnya adalah merupakan tagihan, dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial seperti pada lelang eksekusi. Dalam lelang eksekusi biasanya dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan ataupun berdasarkan *grosse akta* "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa." Cara pengalihan hak tagih secara *cessie* ini akan mengacu pada Pasal 613 KUHPerdara, dimana dalam pasal tersebut tidak ada satu katapun yang mengatakan bahwa pengalihannya harus secara eksekusi. Dalam Pasal 613 KUHPerdara hanya disyaratkan untuk pengalihan secara *cessie* yaitu dengan membuat akta autentik ataupun di bawah tangan, serta

diberitahukan kepada debitur terkait pengalihannya tersebut. Karena sebenarnya pihak yang mengalihkan hak tagih ini secara sukarela mengalihkannya, dan pengalihannya tersebut hanya dibuatkan dalam bentuk akta autentik ataupun di bawah tangan.

Selanjutnya harus dilihat subjek yang mempunyai tagihan tersebut untuk menentukan apakah termasuk dalam lelang noneksekusi wajib atau termasuk dalam lelang noneksekusi sukarela. Hak tagih akan termasuk dalam lelang noneksekusi wajib, jika yang mempunyai tagihan tersebut adalah negara.<sup>21</sup> Lelang noneksekusi wajib ini dilaksanakan untuk melakukan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang, dimana hak tagih yang dimiliki negara termasuk dalam barang milik negara. Sehingga yang dapat melaksanakan pelelangan lelang *cessie* dalam konteks ini adalah Pejabat Lelang Kelas I. Sedangkan hak tagih akan termasuk dalam lelang noneksekusi sukarela, jika yang mempunyai tagihan tersebut adalah pihak selain negara. Contoh pihak selain negara adalah bank, dimana salah satu kegiatan usahanya adalah memberikan kredit kepada nasabah yang membutuhkan bantuan dana. Disini bank akan berkedudukan sebagai kreditur, dan nasabah akan berkedudukan sebagai debitur, dimana antara kreditur dan debitur akan membuat suatu perjanjian kredit sebagai syarat untuk pemberian kredit.

Melalui perjanjian kredit tersebut akan menimbulkan hubungan utang piutang diantara kreditur dengan debitur. Dari sisi debitur ia mempunyai kewajiban untuk membayar utangnya kepada kreditur atas pemberian kredit yang diberikannya. Sedangkan dari sisi kreditur ia akan mempunyai hak tagih atas piutang yang dipunyai terhadap debitur dalam pemberian kredit. Oleh karena itu, kreditur berhak atas hak tagih tersebut, dan apabila dialihkan maka yang harus melakukan adalah kreditur itu sendiri. Dapat dilihat bahwa sebenarnya hak tagih itu bisa dimiliki atau dinikmati oleh kreditur itu sendiri, tetapi ia secara sukarela menjual hak tagihnya melalui lelang kepada orang lain. Dikatakan sukarela karena tidak adanya paksaan terhadap kreditur dari peraturan atau siapapun yang memaksanya untuk mengalihkan hak tagih tersebut. Dalam hal ini, yang berwenang untuk melaksanakan lelangnya adalah Pejabat Lelang Kelas I dan Kelas II.

Selanjutnya, ketika berbicara mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* maka objek yang dilelangnya adalah tanah baik beserta bangunan atau tidak, yang dibebankan Hak Tanggungan. Melihat objek yang akan dilelang dibebani Hak Tanggungan, maka lelang ini termasuk dalam jenis lelang eksekusi. Hal tersebut dikarenakan sifat dari jaminan adalah untuk menjamin sesuatu, dalam konteks perjanjian kredit maka adanya jaminan dari debitur yaitu untuk menjamin kepada kreditur bahwa ia akan melunaskan apa yang menjadi kewajibannya. Jika debitur tidak dapat menjalankan apa yang menjadi kewajibannya, dalam hal ini adalah membayar utang yang dipunyai, maka kreditur berhak untuk mengeksekusi jaminan yang dijamin kepadaanya. Dalam setiap pembebanan tanah dan bangunan dengan Hak Tanggungan, akan selalu terdapat sertifikat Hak Tanggungan dimana dalam sertifikat tersebut mempunyai titel eksekutorial yang mencantumkan irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Melalui sertifikat tersebut yang dipunyai oleh kreditur, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan tersebut berdasarkan Pasal 6 UUHT. Sehingga lelang ini termasuk dalam jenis lelang eksekusi karena pada dasarnya dilakukan lelang untuk melaksanakan putusan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

pengadilan dalam hal ini adalah sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian, pihak yang berwenang untuk melaksanakan lelang ini hanya terbatas pada Pejabat Lelang Kelas I.

Terkait kasus yang terjadi, dikatakan bahwa tanah dan bangunan dapat dibeli melalui lelang *cessie*, sebenarnya hal tersebut akan menimbulkan pertanyaan siapakah yang berwenang untuk melaksanakan lelangnya. Dalam kasus tersebut, tanah dan bangunan yang ada dibebankan Hak Tanggungan sehingga yang berwenang untuk melelangnya adalah Pejabat Lelang Kelas I. Tetapi lelang yang dilakukan adalah lelang *cessie* bukan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*. Jika dilihat dari kasus yang ada, pemilik tagihan tersebut bukanlah negara, sehingga dapat termasuk lelang noneksekusi sukarela dimana Pejabat Lelang Kelas II berwenang untuk melaksanakan lelangnya. Seperti yang telah dijelaskan di sub-bab sebelumnya bahwa sebaiknya judul lelang mencerminkan objek yang akan dilelangnya, sehingga tidak terdapat kerancuan ataupun penafsiran yang salah dari pembeli yang akan membeli objek tersebut melalui lelang. Selain itu juga melalui judul lelang yang ada juga akan menentukan siapa yang berwenang untuk melaksanakannya.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa lelang noneksekusi sukarela dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II. Hal yang membahayakan adalah jika lelang *cessie* ini yang termasuk lelang noneksekusi sukarela, dimana objeknya merupakan hak tagih kemudian diperluas menjadi tanah dan bangunan. Selama ini dalam Permenkeu No.27/PMK.06/2016, tidak mengatur larangan serta sanksi bagi Pejabat Lelang yang memperluas objek lelangnya.<sup>22</sup> Dalam Permenkeu No.27/PMK.06/2016 ini hanya mengatur larangan serta sanksi bagi Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang diluar kewenangannya. Adapun diluar kewenangannya berarti, Pejabat Lelang Kelas II hanya akan dikenakan sanksi apabila ia terbukti melaksanakan lelang eksekusi ataupun lelang noneksekusi wajib yang mana kewenangan tersebut hanya dimiliki oleh Pejabat Lelang Kelas I. Oleh karena itu, terdapat celah hukum karena tidak terdapat pengaturannya dan hal tersebut perlu dibuatkan pengaturannya untuk mencegah terjadinya adanya perluasan objek lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang.

Berdasarkan kasus yang ada yaitu antara Tuan A dengan Tuan C, cara yang dapat dilakukan untuk mendapatkan tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan melalui lelang *cessie*, melainkan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*. Tidak diketahui niat dari Tuan A sebenarnya adalah menjual *cessie* yang dimilikinya atau ingin menjual tanah dan bangunan yang merupakan jaminan untuk pelunasan tagihan yang dipunyai oleh Tuan A. Jika niat Tuan A adalah benar-benar ingin mencairkan jaminan yang ada untuk pelunasan kewajiban yang dimiliki oleh debitur kepadanya, maka cara lelang yang tepat untuk digunakan adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* karena atas tanah dan bangunan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I. Dengan demikian, objek yang akan dilelangnya yaitu tanah dan bangunan akan sesuai dengan apa yang akan didapatkan oleh pembeli lelang.

Terkait dengan kasus yang ada, jika Tuan A bermaksud untuk menjual tanah dan bangunan tersebut melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, maka penjualan tersebut dimaksudkan untuk pelunasan utang yang dimiliki debitur. Sebelum jaminan tersebut akan dijual, terlebih dahulu Tuan A harus memberikan

---

<sup>22</sup> *Ibid.*

peringatan kepada debitur untuk melunasi kewajibannya. Apabila debitur tidak juga melunasi kewajibannya, barulah Tuan A berhak untuk mencairkan jaminannya tersebut. Terlepas dari kasus dimana tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan, ada kemungkinan pula bahwa tanah yang dijaminkan tidak dibebani dengan Hak Tanggungan. Sebenarnya dengan dibebankan Hak Tanggungan akan memberikan kedudukan yang istimewa bagi kreditur yang memilikinya, karena dalam sertifikat Hak Tanggungan akan dituliskan nama kreditur sebagai pemegang jaminannya. Sebelum sampai pada penerbitan sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti tanah tersebut dibebankan Hak Tanggungan, akan selalu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terlebih dahulu. Biasanya dalam pembuatan APHT tersebut akan dilakukan oleh pihak kreditur, yang mana sebelumnya akan mendapatkan kuasa berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dari debitur untuk membebaskan Hak Tanggungan dan penandatanganan APHT. SKMHT ini pada prinsipnya dibuat karena belum dapatnya dibuat APHT berdasarkan alasan tertentu, dimana SKMHT mempunyai jangka waktu berlakunya. Ada kalanya bank lalai tidak melanjutkan pembuatan APHT sebelum jangka waktu SKMHT habis, akibatnya SKMHT tersebut akan menjadi gugur. Oleh karena itu, tanah yang seharusnya dibebankan Hak Tanggungan merupakan jaminan khusus bagi kreditur, hanya menjadi jaminan umum.

Ketika kreditur sudah memiliki hak tagih kepada debitur, kemudian debitur tidak dapat melunasinya maka kreditur akan memberikan peringatan kepada debitur. Apabila debitur tidak dapat melunasinya setelah diberikan peringatan, maka kreditur berhak untuk menjual jaminan yang ada untuk pelunasan utang debitur. Atas dasar itu, kreditur bermaksud untuk melelangnya, namun karena tidak dibebani Hak Tanggungan maka tidak dapat dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan dari Pejabat Lelang Kelas I. Untuk tanah yang tidak dibebani dengan Hak Tanggungan, menurut pendapat Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., permohonan untuk penjualan tanah tersebut dapat diajukan kepada Pejabat Lelang Kelas II karena tidak bersifat eksekusi.<sup>23</sup> Pendapat tersebut merupakan terobosan untuk menghilangkan kebuntuan dalam hukum lelang, serta dapat membantu bank untuk menurunkan *Non Performing Loan* (NPL). Ataupun terdapat cara lain untuk menjualnya yaitu dengan cara melalui gugatan perdata, tetapi hal tersebut akan memakan biaya cukup besar.

Menurut pihak dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang dalam hal ini diwakili oleh Margono Dwi Susilo, S.H., M.M., terhadap tanah yang tidak dibebankan Hak Tanggungan akan diperlakukan sebagai jaminan umum.<sup>24</sup> Pengaturan mengenai jaminan umum ini mengacu kepada Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi:

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru

---

<sup>23</sup> Wawancara lisan dengan Bapak Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Notaris, PPAT dan Pejabat Lelang Kelas II di Surabaya, pada tanggal 04 April 2019, di Gedung Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

<sup>24</sup> Wawancara lisan dengan Bapak Margono Dwi Susilo, S.H., M.M., selaku Kepala Seksi Bina Lelang II A Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, pada tanggal 28 Maret 2019, di Gedung Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.<sup>25</sup>

Oleh karena itu, untuk cara penjualan jaminan umum berupa tanah yang tidak dibebankan Hak Tanggungan ini, harus dilakukan dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Hasil dari putusan pengadilan tersebut, atas jaminan tanah dan bangunannya akan dilelang dan akan termasuk sebagai lelang eksekusi. Dikategorikan sebagai lelang eksekusi karena jenis lelang ini salah satunya adalah untuk melaksanakan putusan pengadilan, yang mana dalam hal ini kewenangan tersebut hanya diberikan kepada Pejabat Lelang Kelas I. Dapat disimpulkan bahwa dari pihak DJKN, walaupun tanah tersebut tidak dibebani Hak Tanggungan, tetap saja tanah tersebut merupakan jaminan yang dimana untuk mencairkannya harus melalui gugatan perdata dan dilanjutkan dengan lelang eksekusi untuk melaksanakan putusan pengadilan. Dengan demikian kewenangan tersebut tetap menjadi milik Pejabat Lelang Kelas I, sedangkan Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang untuk melakukannya.

### 3. PENUTUP

#### 3.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijelaskan dalam artikel ini mengenai Pembelian Tanah dan Bangunan Melalui Lelang *Cessie* Ditinjau dari Perspektif Hukum Lelang di Indonesia, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Status kepemilikan dari objek lelang yang dibeli melalui lelang *cessie* adalah pembeli sebagai pemilik dari hak tagih, dan sebagai pemegang jaminan terhadap jaminan yang dipunyainya. Dalam kasus yang ada, keinginan pembeli untuk membeli tanah dan bangunan melalui lelang *cessie* dengan harga yang murah tidak tercapai karena sebenarnya yang dibeli olehnya berupa tagihan. Berbeda halnya jika pembeli membeli tanah dan bangunan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, dimana objek lelangnya memang berupa tanah dan bangunan. Antara lelang *cessie* dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, kedua lelang tersebut memang terdapat konteks *cessie*. Namun dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* hanya menjelaskan bahwa sebelum dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan, telah terjadi *cessie* diantara *cedent* dengan *cessionaris*, dimana *cessionaris* berhak untuk melelang tanah dan bangunan tersebut apabila *cessus* tidak melunasi apa yang menjadi kewajibannya. Pembeli dalam kasus ini sebenarnya membeli hak tagih, dimana jaminan yang ada akan ikut beralih kepadanya beserta dengan sertifikat hak atas tanah tersebut juga ada padanya. Tetapi sertifikat hak atas tanah itu tetap atas nama debitur atau *cessus*, dan pelaksanaan lelang yang mendapatkan Risalah Lelang pun tidak dapat dijadikan dasar untuk pembalikan nama di kantor pertanahan. Sesuai dengan larangan milik *beding*, maka pemegang jaminan tidak dapat memiliki barang yang dijadikan jaminan. Oleh karena itu sebagai pemegang jaminan, ia hanya dapat mencairkan jaminannya dalam hal ini melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, tetapi tetap saja tidak dapat dimilikinya karena yang berhak untuk memilikinya adalah pembeli yang ditentukan dalam lelang tersebut.

---

<sup>25</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1131

2. Pelaksanaan lelang *cessie* dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas II karena termasuk dalam lelang noneksekusi sukarela. Dikatakan sukarela karena *cessie* tidak bersifat eksekutorial, dimana pemilik dari tagihan secara sukarela mengalihkan hak tagih yang dipunyainya bukan berdasarkan perintah peraturan ataupun paksaan dari orang lain melainkan atas keinginannya sendiri. Walaupun didalam peralihan *cessie* ini terdapat jaminan tanah dan bangunan yang dibebankan Hak Tanggungan, lelang ini akan tetap tergolong noneksekusi karena yang dimiliki oleh pembeli adalah tagihan, sedangkan terhadap jaminannya ia hanya menjadi pemegang jaminan. Dalam kasus yang ada, tanah dan bangunan tersebut dikatakan akan dibeli secara lelang *cessie*, dimana hal tersebut akan menimbulkan pertanyaan siapakah yang berwenang untuk melaksanakan lelangnya. Apabila dilihat dari sisi tanah dan bangunan yang ada dibebankan Hak Tanggungan, yang berwenang untuk melelangnya adalah Pejabat Lelang Kelas I. Tetapi lelang yang dilakukan adalah lelang *cessie* bukan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*, yang mana Pejabat Lelang Kelas II berwenang untuk melaksanakannya. Oleh karena itu, sebelum pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang berkewajiban untuk melakukan pengecekan terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang. Dilihat dari legalitas formal subjek, maka Pejabat Lelang akan melihat apakah permohonan yang mengajukan lelang ini adalah orang yang berhak untuk mengajukannya dan mempunyai hubungan terhadap objek yang akan dilelang. Sedangkan dari legalitas formal objek, maka Pejabat Lelang akan melihat apakah dokumen terkait objek tersebut sudah benar ataupun antara objek dengan dokumennya sudah sesuai atau belum. Melalui pengecekan terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang, sebenarnya Pejabat Lelang akan melindungi pihak pembeli apabila terdapat ketidaksamaan objek yang akan dilelang dengan dokumen yang ada. Selain itu, melalui pengecekan ini terutama objek barang yang dilelang, akan menentukan Pejabat Lelang yang berwenang untuk melaksanakan lelang.

### 3.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam artikel ini, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Pentingnya dibuat suatu pengaturan dalam Peraturan Menteri Keuangan yang membahas mengenai 2 (dua) hal yaitu lelang *cessie* dan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie*. Tidak adanya pengaturan tersebut menimbulkan celah hukum yang dapat dipakai oleh seseorang yang ingin mengaburkan objek yang dilelang dalam kedua lelang tersebut. Dengan adanya aturan yang mengatur mengenai 2 (dua) hal ini, maka dapat diposisikan apabila berbicara mengenai lelang *cessie* maka objeknya adalah hak tagih yang termasuk dalam hak kebendaan, sedangkan ketika berbicara mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari *cessie* maka objeknya adalah tanah yang dibebankan Hak Tanggungan. Selain itu bagi para calon pembeli sebaiknya memahami secara benar objek yang akan dibelinya, agar apa yang menjadi keinginannya untuk membeli objek tersebut terpenuhi.
2. Bagi Pejabat Lelang, ia harus benar-benar memperhatikan legalitas formal subjek dan objek lelang dari barang yang akan dilelang. Karena dengan mempelajari setiap dokumen objek yang ada, maka akan meminimalisir kerancuan terhadap objek yang dilelangnya. Ia harus memastikan dengan benar bahwa objek yang akan dilelang adalah sesuai dengan apa yang akan dibeli oleh pembeli pada saat lelang. Selain itu,

dengan melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap objek lelangnya akan menentukan pula Pejabat Lelang yang berwenang. Hal tersebut tentunya akan melindungi Pejabat Lelang pula karena objek lelang akan menentukan termasuk jenis lelang yang sesuai dengan kewenangan yang dimiliki.

3. Terkait larangan dan juga sanksi bagi Pejabat Lelang yang memperluas objek lelang belum terdapat dalam Permenkeu, dan karenanya terdapat celah hukum karena tidak ada pengaturannya. Oleh karena itu harus terdapat pengaturannya dalam Permenkeu, karena selama ini hanya terdapat larangan serta sanksi bagi Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang diluar kewenangannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632 Tahun 1996.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790 Tahun 1998.

Kementerian Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan tentang Pejabat Lelang Kelas I*. Permenkeu No.174/PMK.06/2010.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Permenkeu No.27/PMK.06/2016.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Pejabat Lelang Kelas II*. Permenkeu No. 189/PMK.06/2017.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Lelang Barang Sitaan, Barang Rampasan Negara, atau Benda Sita Eksekusi yang Berasal dari Kejaksaan Republik Indonesia*. Permenkeu No.13/PMK.06/2018.

Bank Indonesia. *Peraturan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum*. Peraturan BI No. 7/2/PBI/2005.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Pranadya Pratama, 2008.

Peraturan Lelang [*Vendu Reglement*]. *Ordonantie* tanggal 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908 Nomor 189 diubah dengan *Staatsblaad* 1941 Nomor 3.

Instruksi Lelang [*Vendu Instructie*]. *Staatsblaad* 1908 Nomor 190 diubah dengan *Staatsblaad* 1930 Nomor 85.

### II. Buku

Abdulkadir, Muhammad dan Murniati Rilda. *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Badrulzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 1994.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Ed. 1. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.

\_\_\_\_\_. *Demikianlah Akta Ini*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018.

- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012.
- Fuady, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global)*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Ed. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria di Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Ed. Rev. Cet. 12. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Ed. 2. Cet. 8. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- HS, H. Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Indriliastiani, Isti, F.X. Ngadijarno dan Nunung Eko Laksito. *Lelang: Teori dan Praktik*. Jakarta: Lembaga Pengkajian Keuangan Publik dan Akuntansi Pemerintah, 2006.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Satrio, J. *Cessie, Subrogratie, Novatie, Kompensatie dan Pencampuran Hutang*. Cet. 2. Bandung: Alumni, 1999.
- \_\_\_\_\_. *Cessie Tagihan atas Nama*. Jakarta: Yayasan DNC, 2012.
- Setiawan, Rachmad dan J. Satrio. *Penjelasan Hukum tentang Cessie*. Jakarta: Gramedia, 2010.
- Sianturi, Purnama Tioria. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Cet. 1. Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Ed. 2. Cet. 1. Bandung: Alumni, 1999.

### III. Makalah/Jurnal

- Chandrawati, Sri Rachma. "Kiat-Kiat Mengembangkan Lelang Sukarela." Makalah disampaikan pada Seminar Sehari tentang Problematika dan Solusi Pelaksanaan Lelang dalam Praktik. Jakarta, 20 Januari 2017.
- Hanavia, Evie. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan." *Jurnal Repertorium*. Vol. 3. No.1 (Januari-Juni 2017). Hlm. 21-27.
- Hasbullah, F. Husni. "Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding*) Dalam Hukum Tanah di Indonesia dan Permasalahannya." *Hukum dan Pembangunan*, Vol. 22, No. 1, (Februari 1992). Hlm. 77-87.
- Heriyanto, Bambang. "Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Berdasarkan Paradigma UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan." *Pakuan Law Review*, Vol. IV, No. 1 (Januari-Juni 2018). Hlm. 75-90.
- Mezak, Meray Hendrik. "Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum." *Law Review* Vol. V, No. 3 (Maret 2006). Hlm. 85-97.

#### IV. Hasil Wawancara

Hasil wawancara via *e-mail* dengan Bapak Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Notaris, PPAT, dan Pejabat Lelang Kelas II di Surabaya, pada tanggal 07 Maret 2019.

Hasil wawancara dengan Bapak Margono Dwi Susilo, S.H., M.M., selaku Kepala Seksi Bina Lelang II A Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, pada tanggal 28 Maret 2019, di Gedung Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Hasil wawancara dengan Bapak Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Notaris, PPAT, dan Pejabat Lelang Kelas II di Surabaya, pada tanggal 04 April 2019, di Gedung Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

#### V. Internet

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. “Taksasi,” <https://kbbi.web.id/taksasi>. Diunduh 15 Maret 2019.

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. “eksekusi”, <https://kbbi.web.id/eksekusi>. Diunduh 18 Maret 2019.

Reuters, Thomson. “Pari Passu”. <https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/>. Diunduh tanggal 18 Maret 2019.

Hasanah, Sovia. “Perbedaan Lelang Eksekusi dengan Lelang Non Eksekusi,” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a936ec9770d2/perbedaan-lelang-eksekusi-dengan-lelang-non-eksekusi/>, Diunduh 23 Maret 2019.

Susilo, Margono Dwi. “Lelang Hak Tagih, Mengapa Tidak?”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12717/Lelang-Hak-Tagih-Mengapa-Tidak.html>. Diunduh 29 Maret 2019.