



**LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN  
BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK  
TANGGUNGAN DI KPKNL SEMARANG**

**TESIS**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh**

**Sri Juni Dharmawati  
B4B 008 259**

**PEMBIMBING :**

**H.Kashadi, SH.MH.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN  
BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK  
TANGGUNGAN DI KPKNL SEMARANG**

Disusun Oleh :

**Sri Juni Dharmawati  
B4B 008 259**

Dipertahankan di hadapan Tim Penguji  
Pada tanggal 28 Maret 2010

Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

**H. Kashadi SH.MH.**  
NIP. 19540624 198203 1 001

**H. Kashadi, SH.MH.**  
NIP. 19540624 198203 1 001

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **Sri Juni Dharmawati**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 28 Maret 2010

Yang menerangkan,

**Sri Juni Dharmawati**

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Illahi Rabb, dan sudah tentu ini adalah atas segala barokah, rahmah dan karunia yang telah dan akan terus dan terus Allah Rabbal'alamin limpahkan kepada penulis, atas rampungnya penulisan Tesis ini dengan judul : **“LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN DI KPKNL SEMARANG”**. Salah satu tiang dari berbagai tiang ajaran agama Islam yang sangat penting adalah menghargai akal manusia. Junjungan kita Nabi Besar Muhammad Sallallahu Alaihi Wassalam meletakkan akal pada tempat yang terhormat, menjunjung setinggi-tingginya, menjadikan akal sebagai salah satu sarana untuk mengenal Allah Subhahu Wa Ta'ala.

Untuk itulah penulisan Tesis ini diselesaikan secara seoptimal mungkin, sekurang-kurangnya mengandung dua hal didalamnya. Hal pertama adalah guna memenuhi kewajiban akhir dalam menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang dan hal kedua sebagai sarana latihan bagi penulis untuk mengkaji permasalahan yang dihadapi berdasarkan penalaran yang objektif dan konstruktif dengan mengkaji bidang disiplin ilmu yang penulis tekuni selama ini.

Pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Prof. Drs. Y. Warella, MPA., PhD. Selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang sekaligus selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia dengan tulus ikhlas memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Tesis ini.
5. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
6. Bapak Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;
7. Bapak H. R. Suharto, SH., M.Hum., yang dengan sabar dan tanpa jenuh beliau senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan kesempatan, tenaga dan pikiran maupun dorongan moril yang begitu besar, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

8. Ibu Dra. Ida Aminah MM, selaku Kepala Kanwil IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Jawa Tengah;
9. Bapak Drs. Slamet Sugino, MM. selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang;
10. Bapak Miduk Sitompul, SH.MM. selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang;
11. Ibu Dra. Sri Widayati, selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang;
12. Suami tercinta Agus Tri Herbanu, atas segala dukungan, pengertiannya dan doa serta mengizinkan penulis untuk mempergunakan waktu luang Penulis untuk melanjutkan studi.
13. Anak-anakku tersayang, Galih Eko Putranto dan Rizki Dwi Rahmawati yang penulis cintai dan banggakan;
14. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.
15. Seluruh Karyawan Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.
16. Teman-teman dan pihak-pihak lain yang turut membantu dalam penyelesaian Tesis ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis menyadari bahwa sebagai manusia biasa yang memiliki segala keterbatasan, dalam penyusunan karya ilmiah dalam bentuk Tesis ini

masih terdapat kekurangan baik materi maupun teknis penyusunannya, oleh karena itu koreksi dan saran sangat penulis harapkan.

Semarang, 28 Maret 2010

Penulis

## Abstrak

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji melalui Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Menurut ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dinyatakan apabila debitur wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tentunya tanpa melalui pertolongan hakim ataupun tanpa *fiat eksekusi* dari pengadilan. Secara teoritis pasal tersebut terkendala dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang dalam praktek sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penyelesaiannya. Selanjutnya metode yang digunakan adalah *Yuridis empiris*, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diketahui bahwa : 1) Pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang telah sesuai dengan ketentuan UUHT. Konstruksi Pasal 6 UUHT tidaklah berbeda dengan prosedur pelaksanaan *parate executie* menurut ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, yang pada intinya mengatur janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan (*beding van eigen machtige verkoop*) dan janji penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUH Perdata, sehingga ketentuan Pasal 6 UUHT menegaskan pelaksanaan *parate executie* melalui pelelangan umum, maka rasio hukumnya pejabat tersebut adalah Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Oleh karenanya prosedur pelaksanaan *parate executie* tanpa memerlukan *fiat* Ketua Pengadilan Negeri, sudah sesuai dengan ketentuan UUHT. 2) Faktor-faktor penghambat dalam proses pembayaran pemenuhan kewajiban pemenang lelang, yaitu dalam hal Pembeli melakukan pembayaran secara tunai ke Pejabat Lelang, rawan tindak kejahatan, adanya gugatan dari pihak debitur, dan tidak selamanya sistem dalam perbankan *on line*, adakalanya sistem dalam perbankan mengalami *off line* sehingga diperlukan kebijakan tertentu dalam proses pembayaran oleh Pembeli.

*Kata Kunci: Lelang, Eksekusi, Hak Tanggungan*

## **ABSTRACT**

The execution of Security Right collateral is a final measure conducted by the creditor as the receiver of Security Right is the debtor as the giver of Security Right violates the agreement, through Article 6 of Act No. 4 Year 1996 concerning Security Right upon Land and Objects relating to Land. According to the stipulation in Article 6 of that Security Right Act, it is stated that if the debtor violates the agreement, therefore, the holder of Security Right has the right to sell the object of Security Right by his/her own authority through a general auction and collect the settlement of his/her credit from the selling. The execution of auction through Article 6 of Security Right Act is surely without any assistance from the judge or without fiat executie from the court. Theoretically, that article is constrained by Article 26 of Security Right Act.

The objectives of this research are to find out the execution of the auction of Security Right object execution base on the stipulation of Article 6 of Security Right Act at the State Resources and Auction Service Office (SRASO) of Semarang in its practice according to the stipulations of Security Right Act and factors becoming the obstacles in the execution of executing auction based on the stipulation of Article 6 of Security Right Act and its resolution. Then, the used method is the juridical-empirical method, which is, an approach conducted to analyze how far the law and order is used to analyze qualitatively about the execution of executing action of Security Right object based on Article 6 of Security Right Act at the State Resources and Auction Service Office (SRASO) of Semarang.

Based on the research results, it can be found that: 1). The execution of executing auction of Security Right object based on the stipulation of Article 6 of Security Right Act at the State Resources and Auction Service Office (SRASO) of Semarang has been in accordance with the stipulation of Security Right Act. The construction of Article 6 of Security Right Act is not different to the parate executie executing procedure according to the stipulation of Article 1178 verse (2) of Civil Code, which in its essence regulates the agreement to sell the collateral due to the authority (*beding van eigen machtige verkoop*) and the agreement of auctioning should be conducted according to the manners as regulated in Article 1211 of Civil Code, thus, the stipulation of Article 6 of Security Right Act confirms the execution of parate executie through the general auction-, therefore, its legal ratio, the officials are the Officials of the State Resources and Auction Service Office (SRASO). Therefore, the executive procedure of parate executie, without the necessity of the fiat of the Head of the Court of First Instance, has been in accordance with the stipulation of Security Right Act. 2). The hindering factors in the process of auction winner obligation fulfilling payment process are, in the case of the buyer make a cash payment to the auction officials, prone to criminal actions, claims from the debtor, and the banking system is not always on-line, sometimes, banking system undergoes off-line so that a particular policy is required in the payment process by the buyer.

*Keywords : auction, execution, Security Right*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
HALAMAN PENGESAHAN .....	
HALAMAN PERNYATAAN .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian .....	17
1. Metode Pendekatan .....	18
2. Spesifikasi Penelitian.....	19
3. Sumber dan Jenis Data .....	19
4. Teknik Pengumpulan Data .....	21
5. Teknik Analisis Data .....	24

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Jaminan .....	25
1. Pengertian Hukum Jaminan .....	25
2. Asas-Asas Hukum Jaminan .....	26
B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan .....	29
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	29
2. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan .....	31
3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan.....	33
4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	37
5. Eksekusi Hak Tanggungan .....	39
C. Kredit Bermasalah .....	43
D. Tinjauan Umum Eksekusi .....	51
1. Pengertian Eksekusi.....	51
2. Dasar Hukum .....	54
3. Asas-Asas Eksekusi.....	55
4. Jenis-Jenis Eksekusi .....	60
E. Tinjauan Umum Lelang .....	61
1. Sejarah Lelang .....	62
2. Pengertian Lelang .....	65
3. Dasar Hukum Lelang.....	69

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

1. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang Dalam Praktek Sesuai Dengan Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan..... 72
2. Faktor-faktor yang Menjadi Kendala Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Berdasar Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Penyelesaiannya..... 120

### **BAB IV PENUTUP**

- A. Kesimpulan ..... 127
- B. Saran ..... 129

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

**Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.**

**Peran masyarakat dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif. Berkaitan dengan pembiayaan tersebut dan guna menjamin penyalurannya, maka diperlukan adanya jaminan, sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil. Dana yang bersumber pada perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan.**

**Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa :**

**“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.**

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.<sup>1</sup>

Kegiatan utama bank sebagai salah satu lembaga intermediasi adalah menyalurkan kredit ke masyarakat dengan membuat perjanjian kredit. Rata-rata jumlah harta bank di banyak negara ekonomi maju dan berkembang yang terikat dalam bentuk kredit yang tersalurkan berkisar antara 60-70%. Kredit merupakan bagian terbesar sumber penghasilan bagi bank.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat dan terjaminnya penyaluran kredit maka bank di dalam menyalurkan kredit harus memenuhi prinsip 5C, yaitu :

1. *Character* (watak);
2. *Capacity* (kemampuan);
3. *Capital* (modal);
4. *Collateral* (jaminan);

---

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), halaman. 105-106.

##### 5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi).

Prinsip-prinsip tersebut di atas merupakan indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debitornya sebelum dibuatnya perjanjian kredit. Penerapan prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya, serta menghindari kerugian bagi pihak bank ataupun munculnya kasus kredit bermasalah. Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, walau prosentase jumlah dan peningkatannya kecil, tetapi kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan.

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang disalurkan. Kebanyakan bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut disebabkan terjerat kasus-kasus kredit bermasalah dalam jumlah besar.

Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta

kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>2</sup>

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, agunan, modal dan prospek usaha dari debitur.

Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional, dikenal hampir di semua negara dan peraturan perundangan modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek, jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah atau tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan atau dapat diikat dengan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur suatu lembaga

---

<sup>2</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. (Yogyakarta : Tograf. 1990). halaman. 12.

jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan, yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah atau tanah dan bangunan, serta benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan.

Dengan diundangkannya pada tanggal 9 April 1996 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan (UUHT), maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi.

Perjanjian kredit berkedudukan sebagai perjanjian pokoknya, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan lahir karena harus diperjanjian terlebih dahulu antar bank selaku kreditor dengan nasabah selaku debitor. Secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Terjadi proses pergeseran privat publik merupakan suatu aspek penerapan sistem yang menyimpang. Jika hubungan perbankan adalah bersifat privat, dalam proses penanganan kredit macet demi percepatan pengembalian alasan ekonomis lainnya, maka tidak seluruhnya diajukan ke pengadilan negeri.

Pergeseran hukum ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan undang-undang seperti Undang-Undang Nomor : 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Peraturan Pemerintah (PP) Nomor : 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan, dan Undang-Undang Nomor : 42 Tahun 1992 tentang Fidusia.

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang macam-macam pelaksanaan eksekusi, yaitu :<sup>3</sup>

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan;

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2000). Halaman. 440

2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan;
3. Penjualan sukarela di bawah tangan.

Disamping pelaksanaan eksekusi tersebut di atas, Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan kepada kreditor apabila debitornya wanprestasi, yaitu melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dinyatakan apabila debitor wanprestasi (cidaera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tentunya tanpa melalui pertolongan hakim ataupun tanpa *fiat eksekusi* dari pengadilan. Secara teoritis pasal tersebut terkendala dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa :

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Sehingga untuk “sementara” sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul: **“LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN**

**BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN DI  
KPKNL SEMARANG”.**

**B. Perumusan Masalah**

1. Apakah pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang dalam praktek sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan ?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasar ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penyelesaiannya ?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang dalam praktek sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasar ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penyelesaiannya.

**D. Manfaat Penelitian**

### 1. Kegunaan Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

### 2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) dalam melaksanakan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar.

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Indonesia merupakan salah satu dari negara yang struktur ekonominya timpang (terjadi kesenjangan), karena basis ekonominya dikuasai oleh segelintir orang yang menerapkan prinsip ekonomi kapitalis. Mereka ini adalah:<sup>4</sup>

1. Kalangan feodalisme-tradisionalis, yaitu mereka yang mencengkeramkan basis ekonominya di daerah pedesaan secara turun temurun, dengan menguasai sebagian besar tanah karet dan sawah. Pada dasarnya, Urubnya kelompok sosial ini berawal dari persaingan antara satu unit keluarga dengan keluarga yang lain. Siapa diantara mereka yang memiliki anggota keluarga yang lebih banyak, bekerja lebih giat, dan berwatak lebih nekat dengan sendirinya memiliki kesempatan mengatasi pihak dari keluarga lain dalam memperluas tanah pertaniannya dan sekaligus perolehan hasil-hasilnya. Sebaliknya keluarga yang mempunyai anggota keluarga yang lebih sedikit, kurang giat bekerja, dan cenderung mererima seadanya, maka akan memperoleh pendapatan yang sedikit, dan lambat-laun unit keluarga yang kecil itu harus terus menerus mengalah dengan keadaan, karena hasil pertanian akan menurun, sehingga memaksanya untuk melepas apa yang dimilikinya dan bahkan dirinya sebagai pekerja atau penggarap tanah pertanian orang lain sekedar untuk memenuhi kebutuhan hidup. Pada tahap ini ketimpangan sosial mulai muncul dalam kenyataan, sebagian semakin membumbung keatas dengan kekayaannya,

---

<sup>4</sup> *Perkembangan Pengelolaan Wakaf di Indonesia*, Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji, (Jakarta: Depag-RI, 2003), halaman.7

sementara sebagian yang lain justru melorot ke bawah dengan kemelaratan yang dideritanya; dan

2. Masyarakat modern kapitalis, yaitu mereka yang diuntungkan oleh sistem ekonomi uang di satu pihak dan lembaga perbankan dengan sistem ribawi di pihak lain. Dengan kelebihan modal dan manajemennya, mereka ini mampu melancarkan strategi-strategi agar usahanya bisa mendatangkan untung yang berlipat-lipat tanpa memperdulikan pihak lain yang dirugikan karenanya. Dari keuntungan itu, sebagian untuk dibayarkan kembali ke bank bersama modal, dan sebagian yang lain dimanfaatkan untuk memperluas jaringan usahanya. Dalam hal ini, yang diuntungkan jelas adalah orang-orang yang kuat Sumber Daya Manusia (SDM) dan modalnya, sedangkan kobannya ialah mereka yang lemah dari segi SDM dan modal. Sistem ekonomi kapitalis bisa timpang sedemikian besar ini disebabkan karena :
  - a. mereka menerapkan ukuran manajemen bahwa jumlah tenaga kerja harus ditekan sedikit mungkin dengan selalu membangun kesetiaan dan meningkatkan keterampilan kerja yang setinggi mungkin. Sehingga tenaga kerja yang sedikit kurang ahli atau kurang setia, harus segera dicarikan penggantinya, bahkan kalau memungkinkan mereka ganti dengan mesin atau robot, akibatnya dalam ekonomi yang beralasan riba, secara politik posisi kaum buruh cenderung diperlemah; dan
  - b. akibat dari panasnya riba yang menyertai modal usahanya, para pengusaha bersiasat keras untuk, menekan harga bahan baku dari masyarakat dengan, harga yang serendah-rendahnya, di satu pihak dan dipihak lainnya harga komoditi yang mereka produksi dijualnya dengan harga yang setinggi-tingginya. Apalagi jika komoditi ini menyangkut kebutuhan masyarakat luas dalam memenuhi kebutuhan dasarnya seperti, pangan, sandang, papan, kesehatan, pendidikan, dan informasi maka akan sangat besar dampaknya. Sementara itu, masyarakat yang terpepet dalam memenuhi kebutuhan dasarnya, adalah masyarakat yang lemah untuk tetap setia memenuhi keharusan keharusan moral dan etikanya;

Dalam kondisi inilah, kaidah menurut Thomas Hobbes yaitu "yang kuat memakan yang lemah", mulai muncul sebagai tata kehidupan yang dominan, dan yang diuntungkan dari sistem ekonomi uang serta lembaga perbankan ini adalah: <sup>5</sup>

1. para banker yang memiliki dan mengendalikan bank;

---

<sup>5</sup> *Ibid*, Halaman. 9

2. kalangan pengusaha, kuat yang mampu memanfaatkan fasilitas modal dari bank dan sering juga diuntungkan oleh kebijakan penguasa yang korup dan tidak memikirkan nasib rakyat banyak;
3. para nasabah kelas kakap yang sengaja menabungkan uangnya agar bisa hidup enak tanpa kerja; dan
4. para nasabah sedang dan kecil yang sekedar untuk keamanan atau gengsi.

Krisis ekonomi diyakini berdampak pada kredit perbankan. Salah satu yang mungkin terjadi adalah kredit bermasalah. Semakin buruk kondisi perekonomian, semakin besar kemungkinan kredit perbankan mengalami permasalahan. Dampaknya malah bisa lebih luas, yaitu penurunan nilai aset yang dijaminan debitur. Oleh karena itu, proses penyitaan terhadap aset tidaklah gampang.

Mahkamah Agung sendiri sudah berusaha mencoba mencari solusi atas masalah-masalah perbankan. Salah satunya melalui Surat Edaran (SEMA) No. 7 Tahun 2008 tentang Sita atas Rekening Giro Wajib Minimum Bank-Bank di Bank Indonesia. Namun ada persoalan lain yang timbul, yaitu eksekusi aset-aset debitur yang dibebani hak tanggungan. Kalangan perbankan akan kesulitan menghadapi prosedur eksekusi. "Eksekusinya tidak mudah,"<sup>6</sup>

Salah satunya datang dari sikap pengadilan, dalam hal ini Mahkamah Agung (MA). Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari pengadilan negeri setempat. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 akhirnya malah membuat rancu pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi dengan eksekusi berdasarkan grosse. Dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan Pasal

---

<sup>6</sup> [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), akses internet tanggal 10 Oktober 2009

224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri.

Putusan ini merancukan makna penjualan berdasarkan parate eksekusi sesuai Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata dengan penjualan atas dasar grosse akte hipotik. Jika menjual berdasarkan parate eksekusi juga harus berdasarkan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri, lantas apa bedanya dengan grosse akte ? Hal inilah yang membuat ketidakpastian hukum.

Pemerintah menjawab pertanyaan dan kerisauan kalangan perbankan melalui pengesahan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Berdasarkan aturan ini jika debitur wanprestasi, maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului kreditur lain. Jadi, melaksanakan eksekusi hak tanggungan bisa batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat.

Pertama, penjualan objek hak tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan. Kedua, penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak berkepentingan. Pemberitahuan juga harus ditambahkan pengumuman minimal di dua media massa. Ketiga, tidak ada pihak yang keberatan.

Persoalannya, debitur tak selamanya menerima begitu saja eksekusi. Debitur melakukan perlawanan. Jika perlawanan ini diterima, pengadilan akan memprosesnya sebagai perkara biasa. Hal ini akan menyita waktu, tenaga dan biaya bagi perbankan. Kalau UU Hak Tanggungan tetap tak menjawab kerisauan kalangan perbankan, perlu adanya pengajuan judicial review ke Mahkamah Konstitusi.

Salah satu penyebabnya karena materi UU Hak Tanggungan sendiri terkesan saling bertentangan. Berdasarkan Pasal 20 UU Hak Tanggungan, pada prinsipnya ada tiga cara eksekusi hak tanggungan. Pertama, eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Ketiga, eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan dilaksanakan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pembeli dan pemegang hak tanggungan. Dari ketiga cara eksekusi itu, cara pertama yang relatif menimbulkan masalah.

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, jika debitur cedera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelunasan piutang diambil dari hasil lelang. Inilah yang lazim disebut parate eksekusi. Rumusan ini berasal dari Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

Merujuk rumusan Pasal 6, proses eksekusi dilakukan tanpa campur tangan atau melalui pengadilan. Dengan kata lain, tak perlu meminta fiat

eksekusi dari ketua pengadilan negeri. Mengapa? “Hak dari pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan perundangan-undangan. Jadi, tanpa perjanjian pun, hak itu sudah lahir.

Coba bandingkan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan. Berdasarkan aturan ini, akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji. Misalnya janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan jika debitur cedera janji. Suatu janji belum ada jika kedua belah pihak belum bersepakat.

Inilah yang dalam praktik bisa membingungkan. Memang, sebagian besar ketua pengadilan menganut prinsip eksekusi harus melalui fiat ketua pengadilan, yang berarti mengesampingkan rumusan Pasal 6. Tetapi, tetap saja sering timbul hambatan dan persoalan hukum di lapangan. Salah satu penyebab adalah putusan MA No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan meminta persetujuan ketua pengadilan negeri meskipun didasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan menjadi batal.

Apabila rasio pertimbangan MA dalam putusan tadi diikuti, maka fungsi dari janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (yang menyangkut hak tanggungan menurut Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak

Tanggung) menjadi kehilangan makna. Sebab, ciri pokok dari parate eksekusi berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri adalah eksekusi dilakukan tanpa fiat ketua pengadilan. Kalau tetap harus ada fiat, parate eksekusi sama saja dengan eksekusi pada grosse akte hipotik dan surat utang yang mempunyai titel eksekutorial.

Untuk menyasati hal itu, sebaiknya ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan tidak ditujukan kepada pemegang hak tanggungan pertama karena dia sudah diberikan hak oleh Undang-Undang, sebaiknya diberikan kepada pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya.

Telah terjadi pergeseran pengertian parate eksekusi menurut doktrin. Namun pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan yang masih memerlukan fiat ketua pengadilan bukanlah merujuk pada putusan MA tadi, melainkan tersirat dari Pasal 26 UU Hak Tanggungan dan penjelasannya. Untuk memberikan kepastian hukum, pembuat undang-undang tetap harus memperhatikan kepentingan semua pihak. Asas parate eksekusi yang praktis dan sederhana seperti yang diharapkan oleh kreditor perlu mendapat perhatian. Namun tidak mengabaikan perlindungan hukum terhadap debitor dan pihak-pihak terkait.

## **F. Metode Penelitian**

Penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Secara epistemologis, ilmiah atau

tidak suatu tesis adalah dipengaruhi oleh pemilihan dan penggunaan metode penulisan, bahan atau data kajian serta metode penelitian.

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>7</sup>

Dalam penulisan tesis penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. *Yuridis empiris*, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif,<sup>8</sup> dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), halaman. 1

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI, 1982), halaman 52

beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>9</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang.

## **3. Jenis dan Sumber Data Penelitian**

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.<sup>10</sup> Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

---

<sup>9</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2000), halaman. 5.

<sup>10</sup> Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009) halaman. 6.

**a. Data Primer**

Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview dan penyebaran angket.<sup>11</sup> Sedangkan penelitian kepustakaan hanya sebagai data pendukung. Data Primer diperoleh dari penelitian lapangan dari nara sumber. Adapun yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini adalah Kepala Seksi Pelayanan Lelang dan Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang.

**b. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.<sup>12</sup> Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>13</sup>

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

---

<sup>11</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalamania Indonesia, 1990), halaman.10

<sup>12</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1997), halaman. 120

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.* halaman. 52

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat melalui :

- 1) Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang.

Sistem wawancara yang dipergunakan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>14</sup>

- 2) Daftar pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada orang-orang yang terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang, untuk memperoleh jawaban secara tertulis. Dalam hal ini, daftar pertanyaan diberikan kepada

---

<sup>14</sup> Soetrisno Hadi, *Metodologi Reseach Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1985). Halaman. 26

pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)  
Semarang.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis, yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur. Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan-bahan hukum primer, meliputi :

a) Peraturan perundang-undangan, yaitu :

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

(2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

(3) Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;

(4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

(5) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

b) Surat Keputusan Menteri

(1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2007 tentang Keanggotaan dan Tata Kerja Panitia Urusan Piutang Negara;

- (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara;
- (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
- (4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 88/PMK.06/2009 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara;
- (5) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR Tahun 2000 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

2) Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :

- a) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang. yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi;
- b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
- c) Kepustakaan yang berkaitan dengan Kredit;

## **5. Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan

dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> *Ibid.* Halaman. 10

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Hukum Jaminan

##### 1. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah Hukum Jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidesstelli* atau *security of law*. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional, disebutkan bahwa Hukum Jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Pengertian Hukum Jaminan ini mengacu pada jenis jaminan bukan pengertian hukum jaminan.<sup>16</sup>

Selain itu, Hukum Jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.<sup>17</sup>

Selanjutnya Hukum Jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap

---

<sup>16</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), Halaman. 5

<sup>17</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Kumpulan Asas-Asas Hukum Perdata (Perutangan)*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Gadjah Mada, 1990). Halaman. 5

debitur.<sup>18</sup> Definisi ini difokuskan hanya pada pengaturan hak-hak kreditur, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subyek Hukum Jaminan tidak hanya menyangkut kreditur saja tetapi juga debitur, sedangkan yang menjadi obyeknya adalah benda jaminan.

Berdasarkan beberapa definisi tersebut diatas, masing-masing terdapat kelemahan-kelemahan. Oleh karena itu maka perlu dilengkapi dan disempurnakan sebagai berikut, bahwa Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>19</sup>

## **2. Asas-Asas Hukum Jaminan**

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hukum Jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 (lima) asas penting dalam Hukum Jaminan sebagai berikut :<sup>20</sup>

### *2. Asas Publicitet*

*Asas Publicitet* yaitu asas bahwa semua hak, baik Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

---

<sup>18</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), Halaman. 3 (selanjutnya disingkat J. Satrio I)

<sup>19</sup> H. Salim HS, *Op. Cit.*, Halaman. 6

<sup>20</sup> *Ibid*, Halaman. 9

### 3. Asas *Specialitet*

Asas *Specialitet* yaitu bahwa Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

### 4. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek dan Hak Gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

### 5. Asas *inbezitstelling*

Asas *inbezitstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.

### 6. Asas horizontal

Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan Hak Pakai, baik Tanah Negara maupun tanah Hak Milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan Hak Pakai.

Selain daripada itu, asas-asas Hukum Jaminan juga meliputi asas filosofis, asas konstitusional, asas politis dan asas operasional (konkret)

yang bersifat umum. Asas operasional dibagi menjadi asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publikasi, asas specialitet, asas totalitas, asas asesi pelekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal dan asas perlindungan hukum.<sup>21</sup>

## B. Jaminan Hak Tanggungan

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undang tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara tegas tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa *“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”*.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah :

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

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Benda-benda yang Dapat Dilekatkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan* dalam *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan* (Hasil Seminar), (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), Halaman. 23

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan *Horizontal*, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.<sup>22</sup>

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu

---

<sup>22</sup> Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*. (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989). Halaman. 52

kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

## 2. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Menurut Purwahid Patrik, dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :<sup>23</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1);

Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7;

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan mejadi milik pihak lain, namun kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*).

---

<sup>23</sup> ibid, Halaman. 53

c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 6. Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum.

Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara "*parate executie*" sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan.<sup>24</sup>

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi. Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.* Halaman. 420

Tanggungannya menyatakan bahwa hal yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

### **3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan**

#### **a. Obyek Hak Tanggungan**

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu:<sup>25</sup>

- (1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- (2) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- (3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak

---

<sup>25</sup> Ibid, Halaman. 425

tanggung dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;

(4) Memerlukan penunjukkan khusus oleh undang-undang.

Dalam Pasal 4 undang-undang Hak Tanggungan disebutkan

bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :<sup>26</sup>

- (1) Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
- (2) Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
- (3) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
- (4) Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukkannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;
- (5) Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

## **b. Subyek Hak Tanggungan**

### **1. Pemberi Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan

---

<sup>26</sup> *Loc, It.*

perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.<sup>27</sup> Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

---

<sup>27</sup> Purwahid Patrik, *Op, Cit*, Halaman. 62

## **2. Penerima Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang *Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang*. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.<sup>28</sup>

## **4. Proses Pemberian Hak Tanggungan**

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan

---

<sup>28</sup> *Loc. It.*

merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang.

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan :

**a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

**b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk

di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.<sup>29</sup>

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>30</sup>

## **5. Eksekusi Hak Tanggungan**

---

<sup>29</sup> Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997, Halaman. 54.

<sup>30</sup> Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, Halaman. 17.

Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHA ESA*", dengan demikian sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitor dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor cidera janji.

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Syarat agar eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu

bahwa *“pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri obyek sendiri Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.”*

Peluang yang diberikan Undang-undang Hak Tanggungan ini menarik bagi kalangan perbankan karena dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan terbuka peluang untuk menyelesaikan kasus kredit macet dalam waktu yang lebih cepat dan dengan biaya yang lebih murah.

Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat dimanfaatkan oleh semua kreditor pemegang Hak Tanggungan. Khususnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, karena hanya inilah pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan mengingat para kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, alternatif eksekusi ini dapat dipilih apabila debitor menolak/melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan

melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

1. Apabila debitur cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
2. Apabila debitur cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Jo Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan ini memerlukan campur tangan pengadilan. Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/*fiat* eksekusi pengadilan.

### C. Kredit Bermasalah

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitor. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitor belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank). Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitor yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitor yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitor sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor.

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR/2000 membagi kredit bank ke dalam 4 katagori yang dilakukan berdasarkan kolektibilitasnya, yaitu:

- a. Kredit Lancar;
- b. Kredit Kurang Lancar;
- c. Kredit Diragukan;
- d. Kredit Macet.

Untuk sub b sampai dengan d adalah merupakan kredit bermasalah.

Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan dari *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan dalam dunia perbankan internasional. Pada dasarnya, kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut

terminologi hukum perdata, hubungan antara debitor dengan kreditor (bank) selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang piutang. Hubungan yang bersangkutan lahir dari perjanjian. Pihak debitor berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditor memberikan kreditnya.

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit. Bila ternyata upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan atau walaupun sudah dilakukan tetapi tidak membawa hasil, maka bank akan menempuh upaya penagihan kredit.

### **1. Upaya Penyelamatan Kredit**

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit “tidak lancar”, “diragukan” atau bahkan telah tergolong dalam “kredit macet” untuk kembali menjadi “kredit lancar” sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut :

- a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.
- b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
- c) Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

## **2. Upaya Penagihan Kredit**

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit

tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitor atas kredit bank yang telah menjadi macet.

Untuk melakukan penyelesaian atau penagihan atas kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya-upaya seperti tersebut di bawah ini eksekusi grosse akta Pengakuan Hutang dan eksekusi Barang Jaminan

**a) Proses non-Litigasi**

Selama penagihan kredit macet dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dengan debitor, maka penagihan melalui proses litigasi di pengadilan tidak akan dilakukan oleh bank. Proses litigasi hanya akan ditempuh apabila debitor tidak beritikad baik dalam arti tidak menunjukkan kemauan untuk melunasi kredit tersebut, sedangkan sebenarnya debitor masih mempunyai harta kekayaan lain, yang tidak dikuasai bank, atau sumber-sumber lain, yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.

**b) Penyelesaian Kredit Macet**

Dalam kerangka penyelesaian Piutang Perusahaan Negara (BUMN/BUMD), maka berdasarkan ketentuan Pasal II Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah diatur bahwa :

Pengurusan Piutang Perusahaan Negara/Daerah untuk selanjutnya dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Perseroan Terbatas<sup>31</sup> dan Badan Usaha Milik Negara<sup>32</sup> beserta peraturan pelaksanaannya.

sehingga untuk penyelesaian kredit macet pada bank pemerintah diserahkan untuk diselesaikan sendiri oleh bank yang bersangkutan dalam rangka pelaksanaan eksekusi barang jaminannya. Namun demikian pada kenyataannya pihak bank mengalami kesulitan dalam pelaksanaannya, sehingga pelaksanaan eksekusi barang jaminannya masih diserahkan kepada pemerintah untuk dilaksanakan lelang eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 94 Tahun 2006 jo Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2007 jo Keputusan Menteri Keuangan Nomor 466/KMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan Bab VIII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

---

<sup>31</sup> Berlaku Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

<sup>32</sup> Berlaku Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara

Badan ini dibentuk untuk melaksanakan kebijakan dan merumuskan serta standarisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, khusus untuk Wilayah Semarang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang meliputi daerah sebagai berikut :

- 1) Kota Semarang;
- 2) Kabupaten Semarang;
- 3) Kota Salatiga;
- 4) Kabupaten Demak;
- 5) Kabupaten Grobogan;

Namun demikian, sebelum Peraturan Menteri Keuangan tersebut di atas berlaku, berdasarkan Surat Sekretaris Ditjen Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Nomor S-123/KN/2007 tertanggal 30 Januari 2007 tentang Pelayanan pada KPKNL yang Belum Dibuka, Cap Dinas, Penomoran Surat Dinas serta Penjelasan Surat Tugas Pj. Kepala KPKNL, untuk KPKNL yang belum terbentuk,

maka tugas pelayanan dilakukan oleh KPKNL terdekat, salah satunya adalah KPKNL Kudus yang belum dibuka dengan daerah kerja meliputi:

- 1) Kabupaten Kudus;
- 2) Kabupaten Pati;
- 3) Kabupaten Rembang;
- 4) Kabupaten Jepara;
- 5) Kabupaten Blora.

Oleh karena KPKNL Kudus belum dibuka, maka tugas pelayanannya dilaksanakan oleh KPKNL Semarang. Dalam pelaksanaannya, kewenangan pelaksanaan lelang tersebut diberikan kepada KPKNL di masing-masing wilayah yang berada di tingkat propinsi yang berada sesuai dengan letak obyek jaminan tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 huruf c angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2007 tentang Keanggotaan dan Tata Kerja Panitia Urusan Piutang Negara, pengelolaan Piutang Negara di wilayah Kantor Pelayanan Magelang meliputi wilayah Kota Magelang, Kabupaten Magelang, Kabupaten Temanggung dan Kota Salatiga, tugas pelayanannya dilaksanakan oleh KPKNL Semarang, sehingga untuk KPKNL Semarang wilayah kerjanya meliputi :

- 1) Kota Semarang;
- 2) Kabupaten Semarang;

- 3) Kota Salatiga;
- 4) Kabupaten Demak;
- 5) Kabupaten Grobogan;
- 6) Kabupaten Kudus;
- 7) Kabupaten Pati;
- 8) Kabupaten Rembang;
- 9) Kabupaten Jepara;
- 10) Kabupaten Blora
- 11) Kota Magelang;
- 12) Kabupaten Magelang;
- 13) Kabupaten Temanggung.

Menurut ketentuan Pasal 6 UUHT berbunyi apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Penjualan lelang saat ini dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), suatu instansi pemerintah dibawah Departemen Keuangan Republik Indonesia. Untuk Wilayah Semarang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang.

## D. Tinjauan Tentang Eksekusi

### 1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata “executive” artinya pelaksanaan putusan. Sebagai alasannya bertitik tolak dari ketentuan Bab Sepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel keempat Bagian Keempat RBg, pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tertugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela.<sup>33</sup>

Putusan pengadilan yang dapat dimintakan eksekusi oleh pihak yang menang adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan catatan apabila pihak yang kalah tidak dengan sukarela mau melaksanakan amar putusan yang bersangkutan, sedangkan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dimintakan eksekusi.

Adapun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut berupa :<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. (Jakarta : Sinar Grafika. 2006). Halaman 6

<sup>34</sup> Wildan Suyuthi. *Sita dan Eksekusi Praktek Kepustakaan Pengadilan*. (Jakarta : PT. Tatanusa. 2004). Halaman 61

- a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak.
- b. Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung.
- c. Putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung.
- d. Putusan verstek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak diverzet;
- e. Putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.

Pelaksanaan eksekusi yang sudah berkekuatan hukum tetap harus tuntas, artinya seluruh amar putusan eksekusi yang bersangkutan harus dilaksanakan semuanya. Dalam hal ini maka harus diikuti dengan penyerahan barang-barang/uang objek hasil eksekusi kepada pihak-pihak yang berhak. Termasuk dalam hal ini adalah penulisan berita acara secara lengkap yang disertai dengan tandatangan serah terima oleh para pihak dan saksi-saksi. Selanjutnya melengkapi penyerahan phisiknya pada hari, tanggal, bulan dan tahun tertentu.

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> M. Yahya Harahap. *Op. Cit.* halaman 8

## 2. Dasar Hukum

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, tata caranya diatur dalam Hukum Acara Perdata, yaitu Pasal 195 HIR-Pasal 208 HIR, 224 HIR atau Pasal 206 RBg-Pasal 240 RBg dan Pasal 258 RBg. Sedangkan Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg mengatur tentang putusan yang menghukum pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Pasal 195 HIR disebutkan, bahwa dalam menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa menurut cara yang diatur dalam Pasal 195 HIR Ayat (1), (2), (3), (4), (5), (6) dan Ayat (7).

Eksekusi juga diatur dalam Pasal 1033 RV dan Pasal 33 Ayat (3) dan Ayat (4) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, disebutkan :

Ayat (3) : “pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera dan Jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan”.

Ayat (2) : “dalam melaksanakan putusan pengadilan diusahakan supaya keprimanusiaan dan perikeadilan tetap terpelihara”

Eksekusi pengecualian terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap yaitu putusan serta merta dan provisi, diatur dalam Pasal 180 Ayat (1) dan Pasal 191 Ayat (1) RBg.

### **3. Asas-Asas Eksekusi**

#### **a. Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Putusan pengadilan tidak semuanya mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, sehingga tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Meski dalam kasus-kasus tertentu undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam konteks ini eksekusi dilaksanakan bukan sebagai tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan eksekusi terhadap bentuk-bentuk hukum yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Beberapa bentuk pengecualian eksekusi yang dibenarkan undang-undang tersebut meliputi : pelaksanaan putusan terlebih dahulu, pelaksanaan putusan provisi, akta perdamaian, dan eksekusi terhadap grose akta.

#### **b. Putusan hakim yang akan dieksekusi harus bersifat menghukum (*condemnatoir*)**

Eksekusi dapat dijalankan hanya untuk putusan yang bersifat *condemnatoir*, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung

unsur penghukuman. Adapun ciri yang dijadikan indikator menentukan suatu putusan bersifat *condemnatoir*, dalam amar atau diktum putusan terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yang dirumuskan dalam kalimat sebagai berikut:<sup>36</sup>

1. menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang;
2. menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah dan rumah;
3. menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu
4. menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan;
5. menghukum atau memerintahkan “pembayaran” sejumlah uang.

**c. Putusan tidak dijalankan secara sukarela**

Menjalankan isi putusan ada dua cara, yaitu dengan jalan sukarela dan dengan jalan eksekusi. Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika tergugat bersedia memenuhi dan menaati putusan secara sukarela, tindakan eksekusi tidak perlu dilakukan. Bentuk menjalankan putusan secara sukarela, pihak yang kalah memenuhi sendiri dengan sempurna isi putusan pengadilan. Tergugat tanpa paksaan dari pihak manapun menjalankan pemenuhan hubungan hukum yang dijatuhkan padanya.

---

<sup>36</sup> M. Yahya Harahap. *Op.Cit.* halaman 16

Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak tergugat tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela. Keengganan tergugat menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut “eksekusi”.<sup>37</sup>

**d. Eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan yang dilaksanakan oleh Panitera dan Jurusita pengadilan yang bersangkutan.**

Kewenangan menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan tingkat pertama. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 Ayat (1) RBg.

Menurut ketentuan Pasal 195 Ayat (1) HIR disebutkan :

“hal menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh Pengadilan Negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa perkara itu”.

Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin eksekusi merupakan kewenangan formal secara *ex officio*. Kewenangan Ketua secara *ex officio* meliputi : sejak melakukan sita eksekusi dan pelaksanaan lelang, yaitu sejak dari proses pertama sampai dengan tindakan pengosongan dan penjualan barang yang

---

<sup>37</sup> *Ibid*, halaman 12.

dilelang kepada pembeli atau sampai penyerahan dan penguasaan barang kepada para penggugat/pemohon eksekusi pada eksekusi riil.

Kewenangan secara *ex officio* dapat dibaca dalam Pasal 197 Ayat HIR atau Pasal 209 RBg. Gambaran konstruksi hukum kewenangan menjalankan eksekusi dengan singkat adalah sebagai berikut .<sup>38</sup>

- 1) Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi ;
- 2) Kewenangan memerintahkan dan memimpin eksekusi yang ada pada Ketua Pengadilan Negeri adalah secara *ex officio*;
- 3) Perintah eksekusi dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri berbentuk surat penetapan ;
- 4) Yang diperintahkan menjalankan eksekusi ialah panitera atau jurusita Pengadilan Negeri.

#### **e. Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan**

Eksekusi tidak boleh menyimpang dari amar putusan, karena jika terjadi penyimpangan dari amar putusan, maka ada hak tereksekusi untuk menolak pelaksanaannya.

Keberhasilan eksekusi antara lain salah satunya ditentukan oleh kesempurnaan dan kelengkapan amar putusan yang baik/semurna dapat dilihat dari pertimbangan-pertimbangan hukum yang kuat dan hasil pemeriksaan yang lengkap dan teliti terhadap bukti-bukti, saksi-saksi serta pihak berdasarkan gugatan yang baik.

#### **4. Jenis-Jenis Eksekusi**

---

<sup>38</sup> Ibid, halaman 21

Jenis eksekusi dibagi dalam tiga kelompok .<sup>39</sup>

- a. membayar sejumlah uang, diatur pada Pasal 196 HIR dan Pasal 208 RBg;
- b. melaksanakan suatu perbuatan, berdasarkan Pasal 225 Hir, Pasal 259 RBg;
- c. Eksekusi riil, berdasarkan Pasal 1033 RV.

Berdasarkan objek, eksekusi dibedakan menjadi :

- a. eksekusi putusan hakim;
- b. eksekusi benda jaminan ;
- c. eksekusi grose akta;
- d. eksekusi terhadap suatu yang mengganggu hak dan kepentingan;
- e. eksekusi surat pernyataan bersama;
- f. eksekusi surat paksa.

Berdasarkan prosedurnya, dapat dibedakan menjadi :

- a. eksekusi putusan hakim, yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang;
- b. eksekusi riil dibedakan menjadi :
  - 1) eksekusi riil terhadap putusan hakim untuk mengosongkan suatu benda tetap dan menyerahkan kepada yang berhak ;
  - 2) eksekusi riil terhadap objek lelang ;
  - 3) eksekusi riil berdasarkan undang-undang, diatur dalam Pasal 666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

---

<sup>39</sup> Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta. Liberty 1998). halaman 200.

- 4) eksekusi riil berdasarkan perjanjian (perjanjian dengan kuasa dan perjanjian dengan penegasan terhadap piutang sebagai jaminan dan benda miliknya sendiri.
- c. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan perbuatan, mengingat dalam perkara tidak boleh dilakukan siksaan badan, maka dalam eksekusi ini perbuatan yang harus dilakukan dapat dimulai dengan sejumlah uang.
- d. Eksekusi dengan pertolongan hakim, yaitu eksekusi atas grosse akta.
- e. *Parate executie* atau eksekusi langsung.
- f. Eksekusi penjualan dibawah tangan yang dimaksud disini adalah eksekusi dilakukan dengan penjualan dibawah tangan sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya.

## E. Tinjauan Umum Lelang

### 1. Sejarah Lelang

**Penjualan barang secara umum atau Lelang merupakan salah satu bentuk mekanisme atau instrumen pasar yang makin diminati oleh masyarakat, hal ini disebabkan penjualan secara lelang banyak memiliki kelebihan dibandingkan dengan cara penjualan biasa seperti jual-beli. Kelebihan penjualan dengan cara lelang adalah penjualannya memiliki sifat keterbukaan (transparan), objektif dan kompetitif.**

**Sehingga pemerintah Indonesia pun memandang perlu untuk memberikan pengaturan untuk melengkapi kedua peraturan tersebut.**

**Hal ini karena lelang masih sangat relevan untuk mendukung penegakan hukum (*law enforcement*) yaitu dalam penegakan hukum pidana, hukum perdata, hukum pajak, hukum administrasi negara dan hukum pengelolaan kekayaan negara.**

Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement*, Stbl. 1908 No. 189 dan *Vendu Instructie*, Stbl. 1908 No. 190. Peraturan-peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia.

Berdirinya Unit Lelang Negara dapat dikaitkan dengan lahirnya *Vendu Reglement* Stbl. 1908 no. 189 dan *Vendu Instructie* Stbl. 1908 No. 190 yaitu pada bulan Februari 1908, sehingga diperkirakan pada saat itulah mulai berdirinya unit lelang negara. Jumlah unit operasional di seluruh Indonesia (saat itu masih Hindia Belanda) pada saat itu juga tidak dapat diketahui secara pasti. Demikian halnya sampai saat terjadinya perubahan *Vendu Reglement* pada tahun 1940 dengan S.1940 No. 56 tidak diketahui jumlah unit operasional lelang.

Sejak lahirnya *Vendu Reglement* tahun 1908, unit lelang berada di lingkungan Departemen Keuangan dengan kedudukan dan tanggung jawab langsung di bawah Menteri Keuangan.

Selanjutnya pada tahun 1919 dengan keputusan Gubernur Jenderal *Nederlandsch Indie* untuk daerah-daerah yang belum terjangkau *Vendu Kantoren* (Kantor Lelang Negeri) dan kurangnya pelaksanaan lelang maka diangkatlah *Vendumesteer* klas II (Pejabat Lelang Kelas II). Pada waktu itu jabatan *Vendumesteer* klas II (Pejabat Lelang Kelas II) dilakukan Pejabat Notaris setempat, dan secara berangsur-angsur sesuai kebutuhan dengan meningkatnya pelayanan lelang maka jabatan tersebut ditingkatkan menjadi Kantor Lelang Negeri Kelas I. Tidak diketahui pasti perubahan penyebutan *Vendumesteer* menjadi Juru Lelang dan seterusnya menjadi Pejabat Lelang, diperkirakan pada tahun 1970-an dalam praktek dan peraturan yang mengatur tentang lelang telah digunakan istilah Pejabat Lelang.<sup>40</sup>

Adapun struktur organisasi pada masa itu yaitu di tingkat Pusat adalah Inspeksi Urusan Lelang. Sedangkan, di tingkat daerah/unit operasional: Kantor Lelang Negeri, pegawainya merupakan pegawai organik Departemen Keuangan dan Kantor Pejabat Lelang kelas II yang dulu dijabat rangkap oleh Notaris, Pejabat Pemda Tingkat II (Bupati dan Walikota), tapi semenjak tahun 1983 seluruhnya dirangkap oleh Pejabat dari Direktorat Jenderal Pajak.

Tata cara dan prosedur lelang diatur dalam peraturan (*Reglement*) sedangkan Bea Materai diatur dalam peraturan (*verordening*) dan kemudian masih banyak lagi pengaturan-pengaturan yang dilakukan

---

<sup>40</sup> [www.djkn.go.id](http://www.djkn.go.id) sejarah djkn.online internet 26 Nopember 2009

dengan *Reglement* dan *verordening*. Pengaturan-pengaturan tersebut belum diatur dalam ordonansi karena pada tahun itu belum terbentuk lembaga yang disebut *Volksraads* (parlemen atau DPR) yang bertugas membentuk ordonansi atau Undang-undang. Volksraad ini baru dibentuk pada tahun 1926 yang anggotanya dipilih berdasarkan penunjukan bukan melalui pemilihan. Dengan demikian *Reglement* dan *verordening* saat itu dibuat bersama antara Gubernur Jenderal dengan *Hegerechthoof* (Mahkamah Agung).

Pada tahun 1960 terjadi pembentukan Direktorat Jenderal di lingkungan Departemen Keuangan, dengan ketentuan tiap departemen maksimum mempunyai 5 (lima) Direktorat Jenderal. Maka Unit Lelang digabung dan berada di bawah Direktorat Jenderal Pajak dengan pertimbangan bahwa :

- a. Penerimaan negara yang dihimpun unit lelang negara berupa Bea Lelang yang merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung;
- b. Saat itu baru saja terbentuk Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, dimana lembaga lelang sangat diperlukan dalam pelaksanaan penagihan pajak;

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 94 Tahun 2006 jo

Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2007 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 149/PMK.01/2008 tentang Penyempurnaan Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jederal Kekayaan Negara.

## 2. Pengertian Lelang

**Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin “*Auctio*” yang artinya peningkatan harga secara bertahap. Di Indonesia lelang secara resmi dikenal sejak hal itu diatur dalam peraturan perundang-undangan Indonesia yang merupakan peraturan peninggalan Belanda. Peraturan tersebut masih berlaku sampai saat ini, yaitu *Vendu Reglement*, Stbl 1908 No. 189 dan *Vendu Instructie*, Stbl 1908 No. 190. Oleh karena lelang merupakan cara penjualan yang berbeda dari cara penjualan pada umumnya, maka prosedur lelang ini diatur dalam peraturan perundang-undangan yang khusus (lex spesialis).<sup>41</sup>**

**Penjualan barang secara umum atau Lelang merupakan salah satu bentuk mekanisme atau instrumen pasar yang makin diminati**

---

<sup>41</sup> Ngadijarno, Fx, dan Laksito, Nunung Eko dkk. Tanpa Tahun. *Lelang Teori dan Praktik. Text Book Lelang BPPK*. Jakarta. Diakses dari BPPK.

oleh masyarakat, hal ini disebabkan penjualan secara lelang banyak memiliki kelebihan dibandingkan dengan cara penjualan biasa seperti jual-beli. Kelebihan penjualan dengan cara lelang adalah penjualannya memiliki sifat keterbukaan (transparan), objektif dan kompetitif. Sehingga pemerintah Indonesia pun memandang perlu untuk memberikan pengaturan untuk melengkapi kedua peraturan tersebut. Hal ini karena lelang masih sangat relevan untuk mendukung penegakan hukum (law enforcement) yaitu dalam penegakan hukum pidana, hukum perdata, hukum pajak, hukum administrasi negara dan hukum pengelolaan kekayaan negara. Bentuk Peraturan lelang tersebut dikeluarkan oleh Menteri Keuangan karena lelang berada di lingkup kewenangannya.

Gambaran Ringkas Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*) Stbl. 1908 No. 189, *Instructie Lelang (Vendu Instructie)* stbl. 1908 No. 190 dan Peraturan Pemungutan Bea Lelang untuk Pelelangan dan Penjualan Umum Stbl No. 390. Dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual-beli pada umumnya. Peranan lembaga lelang dalam sistem perundang-undangan tampak masih dianggap relevan. Hal ini terbukti dengan difungsikannya lelang untuk mendukung upaya Law Enforcemen dan pengelolaan kekayaan negara.

Lelang adalah penjualan barang kepada orang banyak atau dimuka umum, karena itu pelelangan sering juga disebut penjualan umum. Dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* Staatblad 1908 Nomor 189 disebutkan bahwa penjualan dimuka umum atau lelang adalah setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat / peserta lelang. Penjualan Umum atau Lelang tersebut harus dilakukan oleh atau dihadapan seorang Pejabat Lelang.

Selanjutnya di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Berdasarkan pengertian tersebut tampak bahwa lelang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut : <sup>42</sup>

- a. Lelang adalah suatu cara penjualan barang;
- b. Didahului dengan mengumpulkan peminat/peserta lelang.
- c. Dilaksanakan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli.

---

<sup>42</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*. (Bandung : PT. Enresco, 1987), halaman. 150

Selain tersebut di atas, dalam lelang juga diperlukan risalah lelang.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dikenal adanya 3 (tiga) macam lelang yaitu :

- a. Lelang Eksekusi;
- b. Lelang Non Eksekusi Wajib; dan
- c. Lelang Non Eksekusi Sukarela.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum antara lain :

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi Pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi Pajak;
- d. Lelang Eksekusi Harta Pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- f. Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai;
- g. Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 KUHAP;
- h. Lelang Eksekusi Barang Rampasan;
- i. Lelang Eksekusi Barang Temuan;

**j. Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.**

Dari berbagai macam lelang eksekusi tersebut diatas, yang menjadi obyek penelitian dalam penulisan ini adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) berupa tanah atau tanah dan bangunan.

**3. Dasar Hukum Lelang**

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

**c. Ketentuan Umum**

Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangannya tidak secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang. Adapun ketentuan umum terdiri dari :

- 1) "*Burgelijk Wetboek*" (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 antara lain Pasal 389.395, 1139 (1), 1149 (1);
- 2) "*Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering/RBG*" (*Reglement Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan Madura*) Stbl. 1927 No. 227 Pasal 206-228;
- 3) "*Herziene Inlandsch Reglement/HIR*" atau *Reglement* Indonesia yang diperbaharui/ RIB Stbl. 1941 No. 44 a. I Pasal 195-208;
- 4) Undang-Undang Nomor 49 Prp 1960 tentang PUPN, Pasal 10 dan 13;

- 5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 35 dan 273;
  - 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
  - 7) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 6;
  - 8) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
  - 9) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
  - 10) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia;
  - 11) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;
  - 12) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - 13) Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
- d. Ketentuan Khusus, yaitu peraturan perundang-undangan yang secara khusus. Adapun ketentuan khusus terdiri dari :
- 1) "*Vendu Reglement*" (Undang-Undang Lelang) Stbl. 1908 No. 189 yang terdiri dari 49 Pasal;
  - 2) "*Vendu Instructie*" (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) Stbl 1908 No. 190 yang terdiri dari 62 Pasal;

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL Semarang Dalam Praktek Sesuai Dengan Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan

**Dalam hal debitur wanprestasi, kreditur selaku pihak bank yang dirugikan berhak untuk menjual barang jaminan yang dijaminkan melalui Hak Tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan, guna memenuhi sisa utang kreditur yang belum dilunasi. Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan cara eksekusi Hak Tanggungan yang diatur pada Pasal 20 ayat (1) yang salah satu caranya mendasarkan pada Pasal 6 UUHT, yaitu:**

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

**Pada prakteknya proses penjualan barang jaminan, yaitu hak tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan oleh kreditur lebih sering dilakukan melalui penjualan di muka umum atau lelang daripada melakukan penjualan melalui cara lain seperti yang diatur dalam Pasal 20**

UUHT, yaitu dengan cara melakukan penjualan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan atau eksekusi dengan menggunakan Titel Eksekutorial yang harus mengikuti ketentuan-ketentuan acara perdata yaitu 224 HIR, sehingga untuk pelelangan ini meminta kepada Pengadilan untuk melakukan pelelangan terhadap barang jaminan.

Penjualan melalui lelang selain pemegang Hak Tanggungan secara hukum telah diberi kekuasaan sendiri untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang, tetapi juga karena penjualan melalui lelang memiliki aspek positif, yaitu:

1. Adil, karena lelang terbuka untuk umum dan bersifat objektif;
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan Pejabat Lelang yang diangkat pemerintah yang bersifat *independent*;
3. Cepat dan Efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang maka peminat lelang terkumpul saat lelang;
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena penawaran lelang bersifat kompetitif dan transparan oleh peserta lelang;
5. Memberikan kepastian hukum, terhadap pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Pejabat Lelang dibuat berita acara pelaksanaan lelang yaitu Risalah Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama dengan putusan Pengadilan Negeri.

**Instansi Pemerintah yang bertugas mengadakan lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Mendasar pada Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang kedudukan KPKNL berada dalam lingkungan Dirtektur Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang saat ini bernama Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, sehingga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.**

**Dalam sistem keorganisasian KPKNL, Pejabat lelang merupakan Kelompok Jabatan Fungsional yang berkoordinasi dengan Seksi Pelayanan Lelang untuk melakukan segala hal yang berkaitan dengan lelang, mulai dari persiapan lelang sampai akhir pelaksanaan suatu lelang. Dimana seksi ini merupakan salah satu bagian di antara Seksi-seksi yang lain pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Lelang selalu berkoordinasi dengan Kepala KPKNL.**

**Sebelum melaksanakan pelelangan, kreditur selaku penjual yang bermaksud melakukan penjualan melalui lelang setelah melakukan konsultasi tentang lelang, harus melakukan permohonan lelang. Permohonan lelang ini merupakan tahap awal yang harus dilakukan bagi kreditor yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang.**

**Permohonan tersebut dilakukan secara tertulis dan diajukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL).**

**Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, dalam permohonan lelang harus memenuhi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan bersifat khusus. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat Lelang Kelas I adalah:<sup>43</sup>**

- 1. Salinan/fotocopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;**
- 2. Daftar barang yang akan dilelang;**
- 3. Syarat lelang tambahan dari penjual/pemilik barang, meliputi jadwal pelaksanaan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang., jangka waktu bagi calon pembeli untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang, jangka waktu pembayaran harga lelang, dan jangka waktu pengambilan atau penyerahan barang oleh pembeli.**

**Sedangkan Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang yang menjadi kewenangan Pejabat lelang Kelas I, pada setiap jenis lelang baik Lelang Non Eksekusi maupun Lelang Eksekusi berbeda-beda. Untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) persyaratan yang harus dipenuhi dalam dokumen khusus, adalah:**

- 1. Salinan/fotocopi Perjanjian Kredit.**

---

<sup>43</sup> Sri Widayati, *wawancara*, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, pada tanggal 11 Januari 2010.

2. Salinan/Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan.
3. Salinan Fotokopi perincian hutang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
4. Salinan/Fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur.
5. Asli/Fotokopi bukti kepemilikan hak
6. Salinan/ fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lambat 1(satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
7. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.

Setelah syarat permohonan lelang lengkap yang terdiri dari dokumen persyaratan yang bersifat umum dan bersifat khusus, maka Kepala KPKNL akan menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual, tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:

1. Penetapan tempat dan waktu lelang.
2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya.
3. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

Pada Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditentukan bahwa tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada. Dalam praktek penetapan tempat pelaksanaan lelang selain didasarkan pada tempat barang yang akan dilelang, juga didasarkan pada tempat kedudukan penjual selama masih dalam wilayah kerja KPKNL Semarang.

Selanjutnya Kepala KPKNL wajib meminta Surat Keterangan Tanah (SKT) ke Kantor Pertanahan setempat apabila objek yang akan dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, satu hari setelah menetapkan jadwal lelang atau paling lambat sebelum pengumuman lelang kedua. Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertanahan maka Kepala KPKNL mensyaratkan kepada Penjual untuk minta Surat Keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan. Biaya pengurusan SKT menjadi tanggungjawab Penjual.

Apabila hari dan tempat pelaksanaan lelang telah ditentukan oleh Kepala KPKNL, maka dituangkan dalam pengumuman lelang, karena dalam pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Identitas penjual;
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
3. Jenis dan Jumlah barang;

4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan atau bangunan;
5. Jumlah dan jenis /spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
6. Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
7. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
8. Jangka waktu pembayaran Harga Lelang,
9. Harga limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.

Dalam praktek mengenai harga limit ini wajib dicantumkan pada pengumuman lelang dengan maksud, agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan dilelang. Hal ini berbeda pada Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 tentang Pelaksanaan Lelang yang tidak mewajibkan harga limit dicantumkan dalam pengumuman lelang, tetapi harga limit akan diberitahukan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang. Hal ini berdampak pada tidak kompetitifnya harga lelang yang tercapai, karena harga limit baru diketahui oleh peserta lelang pada hari pelaksanaan lelang. Menurut penulis pencantuman harga limit dalam pengumuman lelang wajib dilakukan, karena dengan pencantuman harga limit para peminat lelang dapat mengetahui batas

harga terendah lelang sehingga peserta lelang dapat mempersiapkan pencapaian harga lelang secara maksimal.

Pengumuman lelang merupakan kewajiban dari penjual sehingga penjual wajib menanggung biaya pengumuman lelang yang telah diterbitkan dalam surat kabar. Pengumuman lelang dilakukan dua (2) kali berselang 15 (lima belas) hari, untuk pengumuman pertama diperkenankan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian dan pengumuman yang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan selang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Jangka waktu pengumuman ini total berjumlah 29 hari, hal ini dimaksudkan agar jangka waktu tersebut dapat dipergunakan oleh para calon pembeli yang berminat mengikuti lelang untuk mengecek kebenaran objek barang yang akan dilelang apabila objek lelang barang tetap berupa tanah atau tanah dan bangunan dapat melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan atau melakukan peninjauan langsung lokasi tanah yang akan dilelang, sedang untuk barang bergerak dapat melakukan pengecekan fisik barang kepada Penjual.

Setelah penjual melakukan pengumuman lelang maka penjual berkewajiban memberitahu kepada debitur yang wanprestasi serta pihak-pihak yang terkait dengan barang yang akan dilelang, bahwa benda milik debitur akan dilelang. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang. Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh

penjual maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang ditentukan.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT adanya ketentuan pada Pasal 20 ayat (5) yaitu:

“sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan melalui lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya *executie* yang telah dikeluarkan”.

Pasal ini mengandung pengertian bahwa apabila debitur melunasi utang sebelum pengumuman lelang maka pelaksanaan lelang dapat dibatalkan. Sedangkan apabila pelunasan utang oleh debitur dilakukan setelah pengumuman lelang maka lelang akan tetap dilaksanakan.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, dalam prakteknya pelaksanaan terhadap Pasal 20 ayat (5) UUHT ini memiliki berbagai macam persepsi. Pada KPKNL Semarang terhadap Pasal 20 ayat (5) UUHT oleh Pejabat Lelang dipersepsikan bahwa pelunasan yang dilakukan oleh debitur setelah pengumuman lelang, maka pelaksanaan lelang akan dibatalkan. Pembatalan ini apabila jangka waktunya kurang dari 8 (delapan) hari sebelum pelaksanaan lelang akan terkena biaya pembatalan Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) dan masuk kas Negara.<sup>44</sup>

Hal ini mendasarkan bahwa sifat dari perjanjian jaminan adalah *accessoir* dari perjanjian pokoknya, sehingga apabila perjanjian pokok telah terlaksana maka perjanjian jaminan tidak perlu dilaksanakan. Selain itu, karena

---

<sup>44</sup> Sri Widayati, *wawancara*, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, pada tanggal 11 Januari 2010.

tujuan dari penjualan barang jaminan melalui lelang untuk membayar sisa utang debitur yang tidak dapat dilunasi, maka ketika debitur beritikad baik melakukan pelunasan utangnya akan tidak adil bagi debitur apabila lelang tetap dilaksanakan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 18 Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan pembeli atau pemenang lelang merupakan orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.

Pada prakteknya sebelum pemenang lelang disahkan sebagai pembeli maka pemenang lelang ini bertindak sebagai calon pembeli, karena syarat-syarat menjadi peserta lelang adalah melakukan pendaftaran ke KPKNL sebelum menjadi peserta dengan menyetor uang jaminan, kecuali untuk lelang kayu tidak memerlukan uang jaminan. Selain itu peserta lelang bukan orang yang terkena larangan sebagai peserta, yaitu Pejabat lelang, penjual, pemandu lelang, hakim, jaksa, Panitera, juru sita, pengacara/advokat, notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJPLN, Pegawai Balai Lelang, dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II.<sup>45</sup>

Pada praktek KPKNL Semarang penerimaan setoran uang jaminan hanya dilakukan oleh Bendaharawan Penerima, Bendaharawan Penerima ini dalam pengangkatannya ditunjuk melalui Surat Keputusan Menteri Keuangan.

---

<sup>45</sup> Sri Widayati, *wawancara*, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, pada tanggal 11 Januari 2010.

Salah satu tugas dari Bendaharawan Penerima, yaitu menerima uang jaminan sebelum pelaksanaan lelang. Penerimaan setoran uang jaminan ada 2 macam, yaitu:<sup>46</sup>

1. Penerimaan secara tunai, yaitu uang jaminan yang disetor peserta lelang selambat-lambatnya sebelum pelaksanaan lelang diterima oleh Pejabat Lelang dan diberikan kepada Bendaharawan Penerima. Penerimaan secara tunai ini berlaku untuk lelang dengan uang jaminan paling banyak Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).
2. Penerimaan melalui rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah diterima pada rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL). Disini bendaharawan penerima berkewajiban melakukan pengecekan terhadap kebenaran jumlah uang jaminan yang diterima dengan jumlah peserta lelang.

Lelang dapat dilaksanakan selain karena peserta lelang telah menyetor uang jaminan, juga karena peserta lelang lebih dari 1 (satu) orang. Apabila peserta lelang hanya 1(satu) orang, maka lelang tidak dapat dilaksanakan atau lelang batal. Pada praktek untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT apabila syarat-syarat permohonan untuk lelang tidak dipenuhi oleh kreditur, misalnya tidak adanya SKT (Surat Keterangan Tanah) maka lelang juga dapat batal.

---

<sup>46</sup> Sri Widayati, *wawancara*, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, pada tanggal 11 Januari 2010.

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa harga limit merupakan harga barang minimal barang lelang yang ditetapkan oleh penjual barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan, sehingga pada setiap pelaksanaan lelang, penjual wajib menetapkan harga limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini dimaksudkan supaya penentuan harga limit oleh penjual dalam hal ini kreditur dapat menghindari terjadinya gugatan dikemudian hari oleh debitur.

Pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT penilaian terhadap objek lelang barang tetap berupa tanah atau tanah dan bangunan untuk menentukan harga limit oleh penjual didasarkan pada: harga barang jaminan (nilai jaminannya), keterangan dari Kelurahan mengenai harga tanah di daerah objek lelang berada, dan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) pada tahun berjalan. Dalam praktek pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT di KPKNL Semarang, harga limit bersifat terbuka atau tidak rahasia, dimana bukti penetapan harga limit diserahkan oleh penjual dalam hal ini kreditur kepada pejabat lelang paling lambat pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang.

Menurut ketentuan Pasal 35 PMK Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penawaran lelang dapat dilakukan langsung dan/atau tidak langsung dengan cara lisan semakin meningkat atau menurun, tertulis atau tertulis dilanjutkan dengan lisan dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Harga Limit. Pada lelang dengan penawaran lelang yang

dilaksanakan secara langsung, semua Peserta Lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir ditempat pelaksanaan lelang. Dalam hal penawaran lelang dilakukan langsung secara lisan, peserta lelang mengajukan penawaran dengan lisan. Sedangkan dalam penawaran lelang yang dilakukan langsung secara tertulis, peserta lelang mengajukan penawaran melalui Surat Penawaran.

Dalam praktek lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dilaksanakan dengan penawaran langsung secara lisan, karena harga lelang yang dicapai lebih optimal dari harga limit dan terjadi persaingan harga antar peserta. Selain itu, apabila menggunakan cara tertulis menjadi tidak praktis karena penawarannya memakai kertas bermaterai yang ditulis oleh peserta lelang dan diserahkan 1(satu) kali pada Pejabat Lelang.

Pelaksanaan lelang setelah Harga limit tercapai, maka peserta lelang yang telah melakukan penawaran melebihi harga limit akan disahkan oleh Pejabat lelang sebagai Pembeli. Sedangkan para peserta lelang lain yang telah melakukan penawaran lelang namun tidak ditunjuk sebagai pembeli dan telah menyerahkan uang jaminan maka uang jaminan akan dikembalikan utuh tanpa adanya potongan.

Pengembalian uang jaminan dilakukan dengan cara peserta lelang menunjukkan bukti setor yang telah didapat oleh peserta lelang ke Bendaharawan Penerima, kemudian Bendaharawan penerima akan memberikan cek yang nilainya sebesar uang jaminan dan dicairkan oleh

peserta lelang di bank yang telah ditunjuk.pencairan cek tersebut dapat dilakukan kapan saja tanpa ada batas waktu.

Setelah disahkan sebagai pembeli, maka pemenang lelang berkewajiban melakukan pembayaran harga lelang. Uang jaminan yang diserahkan pembeli sebagai syarat peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang akan diperhitungkan sebagai pembayaran harga lelang, sehingga pembeli hanya membayar sisa harga lelang setelah dikurangi uang jaminan. Disini pembeli oleh Pejabat lelang akan diberitahu hari terakhir batas waktu pembayaran.

Untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang berupa tanah dan atau tanah dan bangunan, setelah pembeli melakukan pembayaran maka adanya hak memperoleh penyerahan barang lelang, karena pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT barang yang dilelang adalah barang tetap berupa tanah dan atau tanah dan bangunan, maka tidak ada penyerahan secara fisik.

Menurut ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata setelah pembeli melakukan pembayaran hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan. Oleh karena itu dalam peristiwa jual beli setelah pembeli melaksanakan kewajibannya, maka penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pembeli berdasarkan kesepakatan yang telah ditentukan kedua belah pihak.

Pada suatu pelaksanaan lelang barang bergerak, pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya berhak memperoleh penyerahan barang.

Penyerahan barang bergerak seperti kendaraan bermotor dilaksanakan terlebih dahulu dengan penyerahan bukti kepemilikan yaitu BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor) dan STNK (Surat Tanda Nomor Kendaraan) oleh Pejabat Lelang. Selain penyerahan bukti kepemilikan tersebut Pejabat Lelang juga menyerahkan Kutipan Risalah Lelang Kepada Pembeli. Sedangkan penyerahan secara fisik barang tersebut dilakukan oleh Penjual dengan menyerahkan kunci kendaraan bermotor yang dilelang kepada pembeli.

Penyerahan terhadap barang tetap dilakukan oleh Pejabat Lelang dengan menyerahkan dokumen yaitu:

1. Sertipikat Hak Atas Tanah Asli.
2. Sertipikat Hak Tanggungan,
3. Kutipan Risalah Lelang.
4. Kuitansi pelunasan harga lelang.
5. Surat permintaan Roya dari kreditur terhadap objek lelang.

Pembeli berdasarkan dokumen dan surat-surat tersebut dapat melakukan pengurusan proses balik nama ke Kantor Pertanahan dan Kutipan Risalah Lelang digunakan sebagai bukti adanya jual beli melalui lelang yang berfungsi sebagai Akta Jual Beli. Selain itu, berdasarkan pada penyerahan barang melalui dokumen dan surat tersebut maka pembeli dapat menguasai secara fisik barang tetap berupa tanah dan atau tanah dan bangunan secara langsung.

Berdasarkan penelitian di lapangan, setelah adanya penyerahan dokumen dan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang kepada pembeli, tidak selamanya penguasaan secara fisik terhadap barang tetap berupa tanah dan atau tanah dan bangunan langsung dapat dilakukan. Hal ini karena dalam praktek sering terjadi objek barang lelang berupa tanah dan atau tanah dan bangunan tersebut sedang dalam penguasaan pihak ketiga, seperti penyewa yang sebelum adanya pelaksanaan lelang telah memiliki hubungan hukum dengan penjual.

Dalam praktek apabila objek lelang berupa barang tetap tidak bisa dikuasai secara fisik oleh pembeli karena penguasaan pihak ketiga dan penghuninya tidak bersedia mengosongkan secara sukarela, maka Pejabat Lelang tidak bertanggung jawab terhadap pengosongan objek yang telah dilelang tersebut. Tanggung jawab pengosongan terhadap barang tetap berupa tanah dan atau tanah dan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pembeli.

Hal tersebut karena Pejabat Lelang telah mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal tersebut dengan memasukkan di dalam Klausul Risalah Lelang. Klausul Risalah Lelang akan dibacakan oleh Pejabat Lelang sebelum lelang dilaksanakan. Jadi Pejabat Lelang menganggap Pembeli telah mengetahui dan menyelidiki keadaan yang sebenar-benarnya terhadap objek barang yang akan dilelang. Adapun bunyi dari klausul Risalah Lelang tersebut ialah:

“Apabila tanah/dan atau bangunan yang dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut

se penuhnya menjadi tanggung jawab pembeli. Jika penghuninya tidak bersedia mengosongkan bangunan tersebut secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya”.

Berdasarkan hal tersebut bunyi Pasal 200 HIR dapat dilihat sebagai berikut:

“Jika seseorang enggan meninggalkan barang tetapnya yang dijual, maka Ketua Pengadilan Negeri akan membuat surat perintah kepada orang yang berwenang untuk menjalankan surat Juru Sita dengan bantuan panitia Pengadilan Negeri atau seorang pegawai bangsa Eropa yang ditunjuk oleh ketua dan jika perlu dengan bantuan polisi supaya barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta oleh sanak saudaranya”.

Dalam praktek apabila barang dikuasai oleh pihak ketiga yaitu penyewa, pembeli tidak secara langsung melakukan pengosongan melalui jalur Pengadilan Negeri. Namun pembeli tetap meminta pertanggungjawaban penjual terhadap bangunan yang dikuasai oleh penyewa, karena penjual telah melakukan perbuatan hukum dengan penyewa serta penjual yang mengetahui karakter penyewa. Cara yang ditempuh oleh penjual, adalah musyawarah secara kekeluargaan dengan memberi ganti kerugian kepada penyewa berdasarkan penghitungan harga sewa yang telah dibayar dengan jangka waktu sewa yang tersisa. Hal ini karena biaya pengosongan melalui Pengadilan membutuhkan biaya yang besar dari pada pemberian ganti rugi kepada Penyewa.

Apabila dalam penentuan harga limit, penjual telah menghitung resiko yang akan dialami oleh pembeli seperti pengosongan, maka besarnya harga

limit ditentukan setelah dikurangi resiko tersebut. Sehingga harga limit menjadi harga di bawah nilai pasar.

Berdasarkan hal tersebut, maka pembayaran ganti rugi terhadap pengosongan bangunan kepada penyewa dilakukan oleh Pembeli. Namun sebaliknya, apabila penjual dalam penentuan besarnya harga limit tidak mengurangi adanya resiko dalam pengosongan objek lelang terhadap penyewa bangunan, maka yang membayar ganti rugi tersebut adalah Penjual.

Berkaitan dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, pembentuk undang-undang memberikan kemudahan, kepada kreditor agar kreditor dapat mendapatkan kembali uangnya dengan jalan yang lebih mudah dan murah,<sup>47</sup> maka Pasal 6 UUHT yang secara *ex lege* juga dapat memperkuat kedudukan kreditor manakala debitor cidera janji, yakni dengan memberikan ketentuan yang dapat digunakan berupa hak untuk menjual atas kekuasaan atas obyek jaminan guna mengambil perlunasan pinjaman. Untuk lebih jelasnya dalam Pasal 6 UUHT, menyebutkan:

"Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Pemahaman pasal tersebut dapat dikatakan bahwa sama sekali hak menjual atas kekuasaan sendiri tidak lagi memperjanjikan melalui kuasa atau pelaksanaannya sudah tidak didasarkan atas kuasa lagi, sebab pemberian

---

<sup>47</sup> Stein, *Zakerheidsrechten Hypotheek, serie Recht en Praktijk*, Cetakan ketiga (Deventer, : Kluwer, 1986), halaman 102 dalam Herowati Pusoko, *Parate Executie, Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta : LaksBang PRESSindo, 2008) halaman 249

*parate executie* oleh undang-undang (*ex lege*), dengan tujuan demi dan untuk memperkuat posisi dari kreditor pemegang Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan hak dari padanya.

Apabila semata-mata membaca Pasal 6 UUHT memberikan pemahaman secara tegas bahwa kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri diberikan kepada pemegang pertama Hak Tanggungan, sekalipun tidak terdapat janji yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, yang dikenal dengan *beding van eigenmatig verkoop*. Hal tersebut menunjukkan penyatuan suatu kewenangan yang pada awalnya lahir dari suatu kesepakatan (janji) menjadi sebuah norma yang mengikat karena diberikan oleh undang-undang (*ex lege*), itu merupakan suatu perkembangan yang mengarah pada suatu kemajuan dibandingkan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata saat berlakunya hipotik.<sup>48</sup>

Namun apabila membaca Penjelasan Pasal 6 UUHT, kemudian dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT akan menimbulkan kebingungan, sebab dalam Penjelasan pasal tersebut menentukan bahwa:<sup>49</sup>

“Hak tersebut yaitu 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 1 (satu) Pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji (oleh penulis) apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak

---

<sup>48</sup> Herowati Pusoko, *Parate Executie, Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta : LaksBang PRESSindo, 2008) halaman 250

<sup>49</sup> *Loc. It.*

Tanggung dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor-kreditor yang lain .....

Menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT setidaknya memberikan 2 (dua) pemahaman, yaitu :

1. **Pertama**, hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji apabila debitor cidera janji; dan
2. **Kedua**, hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Terhadap hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT didasarkan pada janji. Hal tersebut sangatlah berbeda dengan Pasal 6 UUHT yang memberikan hak menurut undang-undang (*ex lege*). Adanya perbedaan makna terhadap lahirnya hak kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri menunjukkan pembentuk UUHT mempunyai sikap yang tidak konsisten, yang menyebabkan kebingungan dan kekecewaan bagi kreditor pada khususnya, sehingga penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut justru kembali memberikan harapan perbankan.<sup>50</sup>

Sebenarnya hukum hanya memberikan harapan perbankan, tetapi justru menunjukkan risiko bila dalam satu undang-undang (UUHT) mengatur satu obyek yang sama yakni *parate executie*, tetapi memberikan makna yang berbeda satu sama lain. Perbedaan makna tersebut tercermin dalam Pasal 6

---

<sup>50</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Majalah Hukum Nasional, No. 2 Tahun 2000, halaman 19-20

UUHT, bahwa hak menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh undang-undang (*ex lege*), tetapi penafsiran otentik dari pembentuk UUHT sebagaimana dalam penjelasan Pasal 6, ternyata hak menjual atas kekuasaan sendiri, tidak dimaksudkan secara *ex lege* tetapi atas dasar diperjanjikan terlebih dahulu.

Pengaturan ini menjadi berlebihan dan akan menimbulkan silang pendapat yang tidak henti-hentinya, bahwa dapat dikatakan terjadi inkonsisten dalam pengaturannya. Hal tersebut harus segera diatasi agar mencerminkan kepastian bagi para pihak khususnya hak kreditor.

Bagi hukum yang ingin menciptakan kepastian hukum dalam hubungan antara orang-orang dalam masyarakat, maka menurut Satjipto Rahardjo terlebih dahulu harus menciptakan suatu kepastian pula di dalam tubuhnya sendiri. Tuntutan yang terakhir ini mendatangkan beban formal yang wajib dipenuhinya yaitu susunan tata aturan yang penuh konsistensi.<sup>51</sup>

Hal tersebut senada dengan M. Isnaeni, mengungkapkan bahwa perangkat hukum yang sangat memperhatikan konsistensi akan mampu melahirkan kepastian hukum seperti diharapkan oleh khalayak luas. Sebaliknya kalau dalam diri aturan perundang-undangan itu tidak dialiri arus konsistensi, berarti citranya sendiri sudah tidak pernah pasti, maka sulit sekali untuk mengharap lahirnya kepastian hukum dari rahim aturan seperti itu. Padahal kepastian hukum sebagai salah satu sendi utama dari perundangan

---

<sup>51</sup> Satjipto Rahardjo Dalam M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996, halaman 34.

disamping aspek keadilan, memiliki kaitan erat dengan soal efisiensi yang selalu dijadikan acuan oleh kalangan pelaku ekonomi yang seringkali menggunakan jasa hukum dalam pelbagai transaksinya.<sup>52</sup> Konsistensi dalam tatanan peraturan hukum yang melahirkan kepastian hukum sangatlah didambakan bagi masyarakat pada umumnya.

Pada dasarnya susunan tata aturan yang penuh konsistensi, tidak lepas dari hubungannya dengan sistematika peraturan-peraturan hukum yang lain, sebab hukum merupakan suatu sistem artinya sarana yang merupakan suatu kesatuan yang utuh yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang saling terkait satu sama lain, atau dengan perkataan lain sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan kesatuan tersebut. Kesatuan tersebut diterapkan terhadap kompleks unsur-unsur yuridis, seperti peraturan hukum, asas hukum dan pengertian hukum.<sup>53</sup>

Adanya pengaturan yang inkonsisten terhadap hak kreditor yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan dalam Pasal 6, maka demi dan untuk perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kreditor tersebut, perlu adanya sandaran berpijak untuk mencari solusi atas kerancuan pengaturan tersebut.

Berpijak pada Keputusan Presiden RI No. 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bantuk Rancangan

---

<sup>52</sup> M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996, halaman 34. (selanjutnya disingkat M. Isnaeni I)

<sup>53</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetaklan Ketiga, (Yogyakarta : Liberty, 1991), halaman 100

Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, tanggal 19 Mei 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 70, pada II, tentang Hal-hal Khusus, IIA Penjelasan dinyatakan:

“Pada dasarnya rumusan penjelasan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dijadikan sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh, karena itu penyusunan rumusan norma dalam batang tubuh harus jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan.”

Apabila peraturan tersebut di atas dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 6 UUHT, maka Penjelasan dari Pasal 6 UUHT tidak dapat dijadikan sandaran bagi materi pokok diatur dalam batang tubuh yang adalah Pasal 6 UUHT. Penjelasan suatu norma tidak boleh bertentangan dengan isi (substansi) normanya, dan Penjelasan dari norma tersebut tidak mengikat, karena Penjelasan suatu norma bukanlah suatu norma.<sup>54</sup>

Sehubungan Penjelasan Pasal 6 UUHT bukannya norma manakala terjadi sengketa, maka kedudukan Penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat, sehingga dengan mendasarkan alasan tersebut, jelas hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan adalah atas dasar undang-undang, bukan atas dasar diperjanjikan.

Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 6 UUHT, pembentuk UUHT juga telah mencampuradukan *parate executie* dengan kedudukan kreditor *preferen*. Untuk mengkaji hal tersebut, dengan bertitik tolak dari jenis hak yang

---

<sup>54</sup> Herowati Pusoko, *Op. Cit.* halaman 253

terkandung dalam Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksudkan dalam UU No. 4/1996. Sebenarnya Hak Tanggungan merupakan suatu jenis hak yang eksistensinya lahir lewat perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Perjanjian jaminan yang melahirkan Hak Tanggungan ini, dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya berupa perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit.<sup>55</sup>

Sehubungan berdasarkan kesepakatan jaminan yang diberikan oleh debitor adalah tanah (benda tidak bergerak), berarti para pihak akan membuat perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Perjanjian ini terqualifikasi sebagai perjanjian kebendaan, sehingga Hak Tanggungan yang lahir tergolong sebagai hak kebendaan (*zakelijk*). Seperti diketahui bahwa hak kebendaan memiliki ciri-ciri yang sangat unggul seperti ada *preferensi*, *droit de suit*, prioritas, dan bersifat mutlak. Akibat lanjutnya, kreditor atau bank yang memiliki Hak Tanggungan yang tergolong sebagai hak kebendaan ini, memperoleh posisi sebagai kreditor *preferen*, bukan lagi sebagai kreditor konkuren.<sup>56</sup>

Walaupun undang-undang tidak memberikan penjelasan resmi mengenai apa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan", tetapi berpijak dari Pasal 1 ayat (1) UUHT, dengan mengingat akan kedudukan pemegang hipotik dalam KUH Perdata sebagai kreditor *preferen*, kiranya boleh diduga, bahwa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan" sama dengan "kedudukan sebagai kreditor *preferen*".

---

<sup>55</sup> M. Isnaeni, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, (Amerta Vol. I, No. 1 Mei 1999), halaman 80 (selanjutnya disingkat M. Isnaeni II)

<sup>56</sup> *Ibid.* halaman 81

Untuk hal tersebut perlu mengetahui arti tentang "Kedudukan sebagai kreditor *Preferen*", berarti kreditor pemegang hak jaminan tersebut didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus perikatan untuk menjamin tagihan kreditor. Dengan demikian, kedudukan sebagai kreditor *preferen* baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi terhadap obyek jaminan manakala debitor wanprestasi, maka dalam mengambil pelunasan piutangnya, kreditor *preferen* diberi hak terlebih dahulu daripada kreditor lainnya.

Apabila benar maksud pembuat undang-undang tersebut di atas, maka lebih lanjut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT dihubungkan dengan Pasal 20 ayat (1b) UUHT yang terletak pada Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan, yang mengatur:

"... untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya".

Kata "hak mendahului" kalau dihubungkan dengan peristiwa "eksekusi" tentunya berarti "didahulukan" dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi dari benda atau benda-benda yang dijamin, sehingga, kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan disebut sebagai "diutamakan", sedang pelaksanaan haknya disebut "didahulukan". Maksudnya didahulukan eksekusinya dari kreditor lain, sekalipun tidak diberikan penjelasan lebih lanjut oleh undang-undang, namun kiranya sekali lagi berdasarkan pengalaman

mengenai hipotik boleh menduga, bahwa yang dimaksud adalah didahulukan terhadap kreditor konkuren, sebagai dasar pemikirannya adalah Pasal 1132 jo Pasal 1133 KUH Perdata.

Memang tidak semua pemegang Hak Tanggungan selalu didahulukan dari semua kreditor yang lain, karena kalau berpegang kepada ketentuan Pasal 1134 jo Pasal 1139 dan Pasal 1149 sub 1 KUH Perdata, maka adakalanya pemegang Hak Tanggungan harus mengalah terhadap hak tagih tertentu yang diistimewakan (*privelege*).

Sudah tentu kalau menyejajarkan Hak Tanggungan dengan hipotik, karena belum mempunyai ketentuan umum/undang-undang yang mengatur tentang Jaminan pada umumnya.<sup>57</sup> Hal tersebut dapat dibenarkan, karena sebelum dibentuk UU Jaminan pada umumnya dan UU tentang Benda, maka berdasarkan asas konkordansi dan Pasal 11 Aturan Peralihan UUD 1945, maka KUH Perdata tetap diberlakukan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dasar.

Sebagai konsekuensi adanya kedudukan pemegang Hak Tanggungan yang diutamakan atau mendahului, maka obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya, sehingga dengan sendirinya pemegang Hak Tanggungan yang lebih tua akan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemegang Hak Tanggungan berikutnya. Penentuan peringkat pemegang Hak Tanggungan

---

<sup>57</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, halaman 13

telah diatur dalam Pasal 5 UUHT,<sup>58</sup> sehingga hak tagih kreditor yang memiliki posisi sebagai kreditor *preferen*, posisi kreditor tersebut menjadi sangat kuat.

Menurut Isnaeni, pola ini dapat diandalkan untuk menunjang kegiatan bisnis para pelaku ekonomi yang selalu menginginkan efisiensi.<sup>59</sup> Kreditor dengan kedudukan yang diutamakan tersebut, sudah barang tentu tidak mengurangi *preferensi* piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Akan tetapi ternyata apabila membaca Penjelasan dari Pasal 6 UUHT yang menyebutkan:

"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 ..."

Pemahaman terhadap penjelasan dari Pasal 6 UUHT, ternyata pembentuk undang-undang mencampuradukkan antara hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) dengan perwujudan kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan (kreditor *preferen*).

Menurut J. Satrio, kewenangan *parate executie* bukan merupakan perwujudan dari kedudukan kreditor sebagai kreditor yang diutamakan/*preferen*, yang benar adalah merupakan perwujudan dari salah satu segi dari kedudukan kreditor yang memperjanjikan hak jaminan khusus, atau yang oleh

---

<sup>58</sup> Rachmadi Usman. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 1998) halaman 281-282

<sup>59</sup> M. Isnaeni II, *Op. Cit.* halaman 81

undang-undang diberikan kewenangan khusus, yaitu memberikan kemudahan kepada kreditor dalam mengambil pelunasan.<sup>60</sup>

Penulis sependapat dengan pendapat J. Satrio dengan alasan kalau hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah bukan perwujudan kedudukan diutamakan, tetapi sebagai perwujudan prinsip mempercepat pelunasan piutang kreditor, karena *parate executie* merupakan prinsip eksekusi yang menyimpang dari eksekusi yang diatur dalam Hukum Acara Perdata, sedangkan kedudukan kreditor *preferen* menunjukkan bahwa pemenuhan prestasinya lebih didahulukan dari piutang yang lain yang timbul dari perjanjian jaminan khusus.

Adanya kerancuan dalam Penjelasan Pasal 6 UUHT sedikit banyak membingungkan para pemegang jaminan, khususnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, karena meskipun pada dasarnya lahirnya *parate executie* dapat diperjanjikan dan akan mengikat pada para pihak, namun sebagai norma harus jelas dan tegas agar tidak menimbulkan pemahaman ganda yang berakibat memberikan arti yang kabur, sehingga menimbulkan peluang penafsiran berbeda-beda, yang mengakibatkan terlupakan tujuan semula dibentuknya Pasal 6 UUHT.

Kelahiran suatu undang-undang jangan diartikan bahwa perangkat yang dibuat lalu menjadi sempurna, bagaimanapun undang-undang itu bukan merupakan produk final. Apabila ditinjau dari sejarah lahirnya Hak Tanggungan adalah merupakan pengganti dari lembaga hipotik yang dikhususkan tentang

---

<sup>60</sup> J. Satrio. *Op. Cit.* halaman 235-236

tanah. Pada masa masih berlakunya lembaga hipotik sudah dikenal *beding van eigen machtige verkoop* yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, yang pada intinya janji penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUH Perdata, yang mengatur bahwa penjualan atas obyek hak jaminan harus dilakukan menurut kebiasaan setempat, dihadapan seorang pejabat.

Adapun Pejabat yang dimaksudkan sesuai dengan Pasal 1a Peraturan Lelang atau *Vendu Reglemen Ordonansi* 28 Februari 1908 LN. 1908-189, yang menentukan bahwa: "Penjualan di muka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang".<sup>61</sup> Sedangkan yang, dimaksud dengan "juru lelang" (Pasal 48), dimaksudkan adalah pemegang buku atau pembantu pemegang buku yang ditugaskan oleh Pengawas Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan umum.<sup>62</sup>

*Parate executie* adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan (gadai dan hipotik) tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) saja.<sup>63</sup>

Pada mulanya pelaksanaan beding (Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata) tersebut jelas dan pasti, sebab pemegang hipotik pertama dalam hal debitor cidera janji secara langsung pemegang hipotik pertama mengajukan

---

<sup>61</sup> Rochmat Soemitro, *Op. Cit*, halaman 1987

<sup>62</sup> *Ibid.* halaman 23

<sup>63</sup> Sri Widayati, *wawancara*, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, pada tanggal 11 Januari 2010

permohonan pada Kantor Lelang agar melakukan penjualan lelang atas obyek jaminan tanpa perlu fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, cara seperti ini juga berlaku pula sampai sekarang dalam penyelesaian hutang yang dijamin dengan gadai (pand).

Sebenarnya prosedur pelaksanaan *parate executie* sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tidaklah berbeda dengan prosedur pelaksanaan *parate executie* menurut Pasal 6 UUHT bahwa:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

jadi, Pasal 6 UUHT menegaskan pelaksanaan *parate executie* melalui pelelangan umum, maka rasio hukumnya pejabat tersebut adalah Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL). Oleh karenanya prosedur pelaksanaan *parate executie* tanpa memerlukan fiat Ketua Pengadilan Negeri.<sup>64</sup>

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan kenyataannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) yang tetap bersedia melaksanakan penjualan lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT atas permohonan kreditor (Bank), dengan tanpa harus ada fiat Ketua Pengadilan Negeri. Meskipun apabila mendasarkan pada Penjelasan Umum angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, yang pada intinya prosedur *parate executie* harus mendasarkan Pasal 224 H.I.R./Pasal 258

---

<sup>64</sup> Sri Widayati, *wawancara*, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, pada tanggal 11 Januari 2010

R.Bg., dan karena pelaksanaannya harus terlebih dahulu mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek Hak Tanggungan berada.

Pengaturan eksekusi menurut Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg. adalah eksekusi yang ditujukan bagi *grosse* akta hipotik (Sertipikat Hak Tanggungan) dan *grosse* akta Pengakuan Hutang. Kedua *grosse* akta tersebut dimaksudkan, memang mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse* akta tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Kiranya kurang tepat jika eksekusi eks Pasal 224 H.I.R disebut sebagai *parate executie*.<sup>65</sup>

Pengaturan ini menjadi berlebihan dan akan menimbulkan silang pendapat yang tiada henti-hentinya bahkan menimbulkan konflik norma Hal tersebut dapat dikatakan bahwa pembentuk UUHT dalam memberikan kewenangan (hak) pada Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama tidak konsisten (inkonsistensi). Adanya ketidakkonsistensi tersebut harus segera di atasi agar mencerminkan kepastian bagi para pihak pada khususnya.

Untuk lebih jelasnya perlu mengkaji Penjelasan Umum Angka 9 UUHT yang menyatakan:

"salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun

---

<sup>65</sup> Sudikono Mertokusumo, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata Dalam Menyongsong Undang-Undang Perdata yang Baru*, Seminar Hukum Jaminan, BPHN Departemen Kehakiman, tanggal 9-11 Oktober 1978, (Yogyakarta : Binacipta, 1978). halaman 8 (selanjutnya disingkat Sudikono Mertokusumo I)

secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Inlands Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regleman van her Rechtswczen in de Gewesten Buiten Java en Madura*)."

Lebih lanjut bilamana Penjelasan Umum Angka 9 UUHT dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) yang menyatakan:

"irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga jika debitor cidera janji, maka sertipikat Hak Tanggungan dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate* eksekusi sesuai hukum acara perdata".

Pemahaman dari kedua penjelasan tersebut, menunjukkan kehendak Pembentuk UU melalui penafsiran otentik sebagai berikut:

1. mengatur pelaksanaan *parate executie* sebagaimana maksud Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg.;
2. eksekusi sertipikat Hak Tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *Parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

Kedua Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) UUHT tersebut penting untuk diperhatikan berkenaan dengan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, dapat ditafsirkan bahwa cara melaksanakan hak kreditor dengan menggunakan

*parate executie* disamakan dengan prosedur eksekusi sertipikat Hak Tanggungan, yaitu dengan menggunakan prosedur sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang harus melalui ijin dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, maksudnya jika debitor benar-benar wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual Hal obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) berdasar pada Pasal 224 H.I.R./Pasal 258 R.Bg.

Seharusnya pelaksanaan *parate executie* tidak mendasarkan pada Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg., seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka (9) dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3), melainkan *parate executie* itu dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Kedua Penjelasan tersebut bila dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT, kemudian dikonstruksikan secara yuridis, maka terdapat kendala dalam prosedur pelaksanaan *parate executie* yaitu:<sup>66</sup>

Pertama, Pembentuk UUHT memberikan pengertian pelaksanaan *parate executie* obyek Hak Tanggungan menimbulkan pemaknaan ganda, maksudnya satu sisi pelaksanaannya melalui pelelangan umum (Pasal 6 UUHT) tetapi pada sisi lain harus mendapatkan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri (berdasarkan Pasal 224 H.I.R./258 R. Bg) Pemaknaan ganda menimbulkan pengertian yang kabur (*vage norman*). Hal tersebut menunjukkan pada sisi lain sifat tidak konsistennya Pembentuk UUHT dan di sisi lain, citranya terhadap nilai kepastian hukumnya tidak pernah pasti.

---

<sup>66</sup> Herowati Poesoko, *Op. Cit.* halaman 262-263.

Kedua, apabila *parate executie* ditinjau dari sifat umum hukumnya. Ilmu hukum dapat membuat teori tentang cara penerapan hukum, ini merupakan aspek praktik dari ilmu hukum. Implementasi hukum sangat penting bagi setiap tipe masyarakat. Substansi hukum, secara teoritik dapat saja baik, karena melaksanakan permintaan masyarakatnya. Namun seringkali tidak operasional, karena tidak ada lembaga khusus yang ditunjuk untuk menerapkan hukum tersebut, dapat pula hukumnya tidak operasional karena adanya komplikasi persyaratan untuk melaksanakan hukum tersebut. Apa yang ada dalam peraturan hukum, mencerminkan kemauan masyarakat, dan secara teoritik digunakan.

Adapun apabila tidak dapat dilaksanakan, tentunya tidak dipenuhinya seluruh persyaratan agar hukum tersebut dapat diterapkan. Hasilnya hanya hukum yang baik di atas kertas, namun buruk untuk dilaksanakan. Pada kenyataannya implementasi hukum tidak boleh menyimpang dari substansinya. Seringkali menyimpang dari pokok obyektivitas hukum. Hukum prosedural tak dapat diberlakukan di atas (melampaui) substansi hukumnya, sehingga, aspek praktek ilmu hukum menjembatani kesenjangan antara implementasi dan substansi hukumnya.

Menurut Peter Mahmud, aturan-aturan yang bersifat prosedural tidak boleh menyisihkan atau menyimpangi ketentuan yang bersifat substantif.<sup>67</sup> Selanjutnya apabila Pasal 6 UUHT ditinjau dari sifat hukumnya merupakan

---

<sup>67</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Filosofi Pembaharuan Hukum Indonesia*, Jurnal Yutika Media HUKUM dan Keadilan , Vol 5 Nomor 1, Juli 2002, halaman 18-19

peraturan yang bersifat hukum materiil yang didalamnya terkandung sifat hukum formil atau apabila yang diberikan oleh Sudikno adalah hukum material yang didalamnya terkandung hukum formil.<sup>68</sup> Hal tersebut dapat dipahami dengan membaca substansi Pasal 6 UUHT, yang menyatakan:

"Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Berlakunya hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum syaratnya jika debitor cidera janji. Maksud melalui pelelangan umum berarti tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Apabila pelaksanaan *parate executie* harus melalui dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri (Pasal 224 HIR), dapat ditafsirkan menyimpang dari Pasal 6 UUHT yang merupakan peraturan yang sifatnya substantive, oleh karena apabila melaksanakan *parate executie* harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, berarti menyimpangi aturan Pasal 6 UUHT. Oleh karenanya bentuk peraturan pelaksana *parate executie* obyek Hak Tanggungan, yang bersifat prosedural telah menyimpangi aturan yang bersifat substantif.

Aturan yang menyimpang tentunya bukan untuk digunakan melainkan patut dan layak untuk diabaikan, bahkan tidak perlu digunakan sebab dapat menjadi kendala bagi salah satu tujuan hukum yakni kegunaan (*zwekmaszigkeit*).

---

<sup>68</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* halaman 10

Ketiga, pelaksanaan *parate executie* Hak Tanggungan oleh Pembentuk UUHT, tidak didasarkan pada norma dalam batang tubuh yang mengatur secara khusus materi *parate executie* (Pasal 6 UUHT), melainkan menggunakan penafsiran otentik, yang mengacu pada rumusan bagian Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, yang mengatur materi eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya mendasarkan Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg., harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri, dengan demikian secara implisit dasar yang digunakan oleh Pembentuk UUHT terhadap pelaksanaan *parate executie*, tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat.

Pelaksanaan *parate executie* obyek Hak Tanggungan mendasarkan pada 2 (dua) peraturan eksekusi yang saling bertentangan, satu sisi berdasarkan Pasal 6 UUHT, satu berdasarkan Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg., sehingga timbul adanya konflik norma. Akibatnya tidak ada kemudahan yang semula disediakan oleh undang-undang bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama apabila debitor ingkar janji.

Sebenarnya untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT, petunjuk pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 dan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor Per-02/PL/2006 tanggal 30 Juni 2006.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Sri Widayati, *wawancara*, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, pada tanggal 11 Januari 2010.

Konflik norma muncul kalau terdapat pertentangan antara norma hukum dari undang-undang tersebut, yang mengatur hal yang sama, oleh karena perlu ditetapkan norma mana yang ditetapkan pada norma yang konflik tersebut. Bila dikonstruksikan prosedur pelaksanaan *parate executie* adalah melalui pelelangan umum, prosedur tersebut merupakan eksekusi yang menyimpang dari prinsip eksekusi menurut Hukum Acara Perdata, pada Penjelasan Umum Angka 9 jo Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3), yang intinya pelaksanaan *parate executie* mendasarkan pada l'asal 224 H.I.R./Pasal 258 R.Bg.

Dalam ilmu hukum, kalau terjadi konflik norma di kenal apa yang disebut dengan asas *preferensi*, yaitu suatu asas pengutamaan atau asas mengalahkan. Ada beberapa asas-asas penyelesaian konflik, adalah:<sup>70</sup>

1. asas *lex posterior (lex posterior derogat legi priori)*: undangundang yang kemudian mengalahkan yang terdahulu;
2. Asas *lex specialis (lex specialis derogat legi generali)* undang-undang khusus mengalahkan yang umum;
3. Asas *lex superior (lex superior derogat legi inferiori)* undang-undang yang lebih tinggi mengalahkan yang lebih rendah.

Dari ketiga asas tersebut yang paling tepat untuk menyelesaikan konflik norma adalah *lex specialis derogat legi generali* (undang-undang khusus mengalahkan yang umum). Asas ini merujuk kepada dua peraturan

---

<sup>70</sup> Philipus M. Hardjon, *Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)*, Makalah, Fakultas Hukum UNAIR Surabaya, 1994, halamana 3-4

perundang-undangan yang secara hierarkis mempunyai kedudukan yang sama. Akan tetapi ruang lingkup materi muatan nilai kedua peraturan perundang-undangan itu tidak sama, yaitu yang satu merupakan pengaturan secara khusus dari yang lain.<sup>71</sup> Berarti prosedur untuk pelaksanaan penjualan Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) sebagai hak dari kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama, tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Akibat adanya konflik norma tersebut ciri kemudahan *parate executie*, sebagai hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitor wanprestasi menjadi tidak semudah pada saat berlakunya Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

Ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata memang sengaja dimaksudkan untuk menerobos formalitas hukum yang seandainya tidak ada di pasal itu, seharusnya diturut oleh kreditor pemegang hipotik.<sup>72</sup> Selanjutnya Scholten memandang penjualan atas kekuasaan sendiri merupakan pelaksanaan hak-hak kreditor yang sederhana dan murah.<sup>73</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, Yahya Harahap berpendapat bahwa *parate executie* merupakan pengecualian atas eksekusi di bawah perintah dan

---

<sup>71</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005) halaman 99

<sup>72</sup> Stein dalam J Satrio, *Parate Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993), halaman 31

<sup>73</sup> Scholten dalam J Satrio, *Ibid.* halaman 43

pimpinan Ketua Pengadilan.<sup>74</sup> Pendapat doktrin tersebut dapatlah ditafsirkan jika prosedurnya harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan, maka prosesnya tidak lagi cepat, sederhana dan biaya murah, melainkan prosesnya menjadi lambat, rumit dan biayanya lebih mahal. Prosedur yang demikian berarti bertentangan dengan tujuan yang dikehendaki oleh Pasal 20 UUHT, khususnya tentang *parate executie* yang ingin mewujudkan kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan manakala harus melaksanakan eksekusi.

Kemudahan tersebut memang diperuntukkan sebagai hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, yang pelaksanaan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), sebagai lembaga Lelang yang berwenang, yang semula ditunjuk berdasarkan Pasal 1a Peraturan Lelang atau *Vendu Reglement Ordonansi* 28 Pebruari 1908 LN. 1908-189 yang dalam perkembangannya apabila Pembentuk UUHT tetap bersikukuh bahwa pelaksanaan Pasal 6 UUHT harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 224 HIR/258 R.Bg. berarti ada peraturan yang mengatur satu obyek yang, sama yakni *parate executie*, tetapi pelaksanaannya didasarkan pada 2 (dua) dasar hukum yang saling bertentangan pengaturannya, yang berarti adanya konflik norma. Adanya

---

<sup>74</sup> M. Yahya Harahap. *kedudukan Grosse Akte dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Media Notariat No. 8-9 tahun II, Oktober 1988, halaman 44

konflik norma tersebut menunjukkan adanya kerancuan secara filosofis yang dilakukan oleh pembentuk UUHT dalam memaknai *parate executie* tersebut.

Bertitik tolak dalam menganalisis Penjelasan Umum Angka 9 UUHT, yang dikaitkan dengan konsep hukum dalam Pasal 6 UUHT yang merupakan tujuan Pembentuk UUHT berkehendak untuk mewujudkan kemudahan yang menyediakan oleh undang-undang bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama dalam rangka pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, manakala debitor cidera janji, tertuang dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, menyatakan:

"a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6"

Namun apabila membaca Penjelasan Umum Angka 9 UUHT sebagai telah dijelaskan sebelumnya, maka Pemahaman dari Penjelasan Umum Angka 9 tersebut terhadap lembaga *parate executie*, menunjukkan kehendak Pembentuk UU melalui penafsiran otentik untuk mengatur lembaga *parate*, maksudnya pengaturan lembaga *parate executie* masuk dalam ranah Hukum Acara Perdata.

Apabila Penjelasan Umum Angka 9 tersebut dapat ditafsirkan, jika debitor benar-benar wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) berdasarkan pada Pasal 224 H.I.R./Pasal 258 R.Bg. adalah tidak tepat.

Hal tersebut sama dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, yang menyatakan kiranya kurang tepat jika eksekusi eks Pasal 224 H.I.R. disebut sebagai *parate executie*.<sup>75</sup> Seharusnya pelaksanaan *parate executie* tidak mendasarkan pada Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg., seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka 9, melainkan prosedur pelaksana *parate executie* itu dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri.

Ketentuan mengenai *parate executie* itu lahir dari suatu janji (*beding*) yang diberikan oleh pemberi hak jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan (*beding van eigen machtige verkoop*). Sedangkan yang dimaksud *executie* berdasarkan Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg. ditujukan sebagai dasar eksekusi bagi grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang.

Kericuhan terhadap pelaksanaan *parate executie* tersebut, disebabkan Pasal 224 H.I.R. sendiri. Aturan grosse akta pengakuan hutang, hanya terdapat dalam Pasal 224 H.I.R. (Pasal 258 R.Bg.) yang merupakan pasal tunggal dan berdiri sendiri dan tidak terdapat aturan lain. Tidak seperti grosse akta hipotik yang diatur secara lengkap dan luas dalam Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA No. 5 Tahun 1960, Bab XXI Buku Kedua KUH Perdata jo PMA No. 15 Tahun 1961 jo PP No. 10 Tahun 1961, yang telah diubah dengan PP. No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>75</sup> Sudikno Mertokusumo, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan dan Hambatan*, Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata, FH-UGM Yogyakarta, 16-23 Juli 1996, halaman 8 (selanjutnya disingkat Sudikono Mertokusumo II)

Minimnya pengaturan inilah yang memperlebar perbedaan penafsiran dan penerapan. Masing-masing merasa benar dan saling mempertahankan pendirian, akibatnya kepastian penegakan hukum tercecer di belakang kepentingan kreditor menjadi berantakan.

Penyelesaian kredit macet yang dialami perbankan semakin besar tunggakannya, maka penyelesaian kredit macet terpaksa ditempuh melalui gugat perdata, namun sering memakan waktu antara 7 (tujuh) sampai 10 (sepuluh) tahun lebih.<sup>76</sup>

Apabila pelaksanaan penjualan lelang (*parate executie*) atas obyek Hak Tanggungan terlebih dahulu harus melalui dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, maka logika hukumnya pembentuk UUHT selain tidak lagi membedakan antara lembaga *parate executie* dengan lembaga grosse akta hipotik (sekarang Lembaga Sertipikat Hak Tanggungan) dan lembaga grosse akta Pengakuan Hutang. Akibatnya semua lembaga tersebut eksekusinya harus mendapatkan fiat Ketua Pengadilan Negeri yang tunduk pada asas eksekusi Hukum Acara Perdata, sehingga pengaturan yang demikian menunjukkan sifat Pembentuk UUHT tidak konsisten (*inkonsistensi*). Sehingga tidak salah jika ada yang berpendapat bahwa norma yang mengatur pelaksanaan *parate executie* Hak Tanggungan merupakan norma yang kabur (*vage norman*).

---

<sup>76</sup> M. Yahya Harahap, *Jalan Keluar Kemelut Grose Akta Pengakuan Hutang*, Media Notariat, No. 30-33, 1994, halaman 109.

Kalau lembaga *parate executie* disamakan dengan eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dengan Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg., yakni harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri melalui fiatnya, maka untuk menjernihkan perlu mengkonstruksikan secara yuridis terhadap kedua pasal tersebut.

Konstruksi yuridis Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg. menunjukkan pengaturan eksekusi yang ditujukan bagi grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang. Kedua grosse akta tersebut dimaksudkan, memang mempunyai titel eksekutorial, sehingga mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua grosse akta tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Penjelasan Umum Angka 9 UUHT tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat terhadap pelaksanaan *parate executie*, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, sehingga logika hukumnya, pelaksanaan atas *parate executie* Hak Tanggungan tidak menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata dan tidak diperlukan ijin/perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup melaksanakan melalui pelelangan umum oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL).<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Sri Widayati, *wawancara*, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, pada tanggal 11 Januari 2010

Pembentuk UUHT ternyata memberikan penafsiran yang kurang tepat perihal lembaga *parate executie* dengan menunjuk ketentuan Pasal 224 H.I.R.. Penafsiran kurang tepat dimungkinkan menganut pada pendapat Boedi Harsono yang mengatakan:<sup>78</sup>

"bagi kreditor pemegang, hipotik atas tanah, hukum menyediakan dua kemudahan dalam pelaksanaan *executie* jika debitor cidera janji, yaitu harus melalui pengajuan gugatan perdata biasa, maka berdasarkan Pasal 224 H.I.R., kreditor dapat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk diadakan apa yang disebut "*parate executie*". Eksekusinya cukup dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Pada bagian lain Budi Harsono mengatakan bahwa:<sup>79</sup> *grosse akta hypotheek/credietverband* ini antara lain disebut dalam Pasal 224 H.I.R./258 R.Bg. sebagai dasar untuk mengadakan "*parate executie*".

Apabila Pembentuk UUHT benar-benar menganut pendapat Budi Harsono, maka pembentuk undang-undang tersebut mengemukakan penalaran yang keliru. Maksudnya Pembentuk UUHT menerima argumentasi tersebut bukan karena nilai penalarannya, sehingga pembentuk UUHT melaksanakan *parate executie* disamakan dengan melaksanakan *executie* berdasarkan *grosse*.

---

<sup>78</sup> Boedi Harsono, *Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan, Suatu Tinjauan Yuridis*, Makalah Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan Kebijakan dalam Pemecahannya), Kerjasama FH Usakti dan BPN Jakarta, 3 Desember 1994, halaman 4.

<sup>79</sup> Boedi Harsono, *Masalah Hipotek dan Credietverband*, Kertas Kerja pada Seminar tentang Hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya: Badan Pembinaan Hukum Nasional, (Bandung : Binacipta, 1978) 77-78

## **B. Faktor-faktor yang Menjadi Kendala Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Berdasar Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan Penyelesaiannya**

Menurut pendapat R. Setiawan keadaan memaksa (*Overmacht*) adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, di mana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat. Kesemuanya itu sebelum debitur lalai untuk memenuhi prestasinya pada saat timbulnya keadaan tersebut. Definisi tersebut perlu diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:<sup>80</sup>

1. Keadaan yang menimbulkan keadaan memaksa tersebut harus terjadi setelah dibuatnya persetujuan.
2. Keadaan yang menghalangi pemenuhan prestasi harus mengenai prestasinya sendiri.
3. Debitur tidak dapat menyerahkan barangnya karena dicuri, tidak dapat dinyatakan bersalah, jika ia telah berusaha sebaik-baiknya untuk menyimpan barang tersebut.
4. Debitur tidak harus menanggung resiko berarti debitur baik berdasarkan undang-undang, persetujuan maupun pandangan yang berlaku dalam masyarakat, tidak harus menanggung resiko.
5. Debitur tidak dapat menduga akan terjadinya peristiwa yang menghalangi pemenuhan prestasi pada waktu perikatan dibuat.

---

<sup>80</sup> R. Setiawan, *Op. Cit.* halaman 28

Mengenai keadaan memaksa (*Overmacht*) diatur dalam KUH Perdata yaitu Pasal 1244 dan Pasal 1245. Pada Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata memberikan ketentuan tentang adanya kerugian karena tidak dilaksanakannya atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan, yang terjadi disebabkan oleh hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya dengan tanpa adanya itikad buruk dari debitur. Sedangkan Pasal 1245 berbicara tentang kerugian yang timbul karena berhalangannya debitur untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh karena adanya keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian yang tidak disengaja.

Dalam suatu pelaksanaan lelang kewajiban dari pembeli adalah melakukan pembayaran terhadap harga lelang. Dalam prakteknya pembeli dalam melakukan pembayaran tidak selalu berjalan dengan lancar, tetapi terdapat hambatan-hambatan yaitu:<sup>81</sup>

1. Dalam hal Pembeli melakukan pembayaran secara tunai atau pembayaran secara langsung ke Pejabat Lelang, hambatannya adalah adanya ketakutan rawan kejahatan. Apalagi objek lelang adalah benda tetap berupa tanah atau tanah dan bangunan yang memiliki harga lelang bernilai tinggi, sehingga pembeli dalam melakukan pembayaran secara tunai dituntut mengurangi resiko terjadinya tindak kejahatan secara maksimal.

---

<sup>81</sup> Sri Widayati, *wawancara*, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, pada tanggal 11 Januari 2010

2. Pembeli melakukan pembayaran melalui rekening penampungan. Hambatan yang sering terjadi adalah tidak selamanya sistem dalam perbankan selalu *on line*, adakalanya sistem dalam perbankan mengalami *off line*. Dalam praktek apabila sistem perbankan mengalami *off line*, pihak bank akan memberitahu kepada Kantor KPKNL sehingga dapat segera diambil kebijakan dalam proses pembayaran oleh Pembeli. Kebijakan yang diambil oleh Kepala Kantor KPKNL pada prakteknya adalah menyarankan pembeli untuk melakukan pembayaran secara tunai kepada Pejabat Lelang atau pembeli dapat melakukan pembayaran melalui rekening Kantor KPKNL.

3. Adanya gugatan dari pihak debitor melalui pengadilan negeri setempat, sehingga lelang tidak bisa dilaksanakan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka Pejabat Lelang akan memberitahukan kepada peserta lelang sehingga peserta lelang mengetahui adanya gugatan dengan obyek barang yang dilelang. Pejabat Lelang akan membatalkan lelang apabila gugatan tersebut sudah ada putusan sela dari pengadilan atau penetapan dari pengadilan. Apabila tidak ada putusan sela, maka Pejabat Lelang tetap melaksanakan lelang.

4. Apabila objek lelang dalam penguasaan pihak ketiga dan penghuninya tidak bersedia mengosongkan secara sukarela.

Tanggung jawab pengosongan terhadap barang tetap berupa tanah dan atau tanah dan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab

pembeli. Berkaitan dengan hal tersebut Pejabat Lelang telah mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal tersebut dengan memasukkan di dalam Klausul Risalah Lelang. Klausul Risalah Lelang akan dibacakan oleh Pejabat Lelang sebelum lelang dilaksanakan, sehingga Pembeli mengetahui dan menyelidiki keadaan yang sebenar-benarnya terhadap objek barang yang akan dilelang. Klausul tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 200 HIR dapat dilihat sebagai berikut:

“Jika seseorang enggan meninggalkan barang tetapnya yang dijual, maka Ketua Pengadilan Negeri akan membuat surat perintah kepada orang yang berwenang untuk menjalankan surat Juru Sita dengan bantuan panitia Pengadilan Negeri atau seorang pegawai bangsa Eropa yang ditunjuk oleh ketua dan jika perlu dengan bantuan polisi supaya barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta oleh sanak saudaranya”.

Dalam praktek apabila barang dikuasai oleh pihak ketiga, cara yang ditempuh oleh penjual, adalah musyawarah secara kekeluargaan dengan memberi ganti kerugian kepada pihak ketiga. Hal ini karena biaya pengosongan melalui Pengadilan membutuhkan biaya yang besar dari pada pemberian ganti rugi kepada Penyewa.

Menurut penulis, hambatan-hambatan dalam proses pembayaran khususnya apabila ada tindak kejahatan dikaitkan dengan *overmacht*, maka dengan menyelidiki apakah pembeli telah semaksimal mungkin mengantisipasi kemungkinan terjadinya tindak kejahatan, seperti meminta pengawalan Polisi dalam pembayaran harga lelang, maka pembeli tidak dapat dinyatakan bersalah. Dalam hal ini selain pembeli yang mengalami kerugian, yaitu pembeli

telah kehilangan uang dan tidak mendapatkan barang yang telah dibelinya, juga penjual mengalami kerugian yaitu harus melakukan lelang ulang.

Hal tersebut berbeda apabila keadaan memaksa yang terjadi diakibatkan para pihak yaitu pembeli dan penjual tidak dapat menduga akan terjadinya peristiwa yang menghalangi pemenuhan prestasi pada waktu perikatan dibuat. Dalam hal ini para pihak sebagai manusia yang normal maupun berdasarkan pengetahuannya yang khusus atau keahliannya tidak dapat menduga akan timbulnya peristiwa atau keadaan tersebut seperti terjadi peristiwa gempa bumi.

Pejabat Lelang dalam hal ini telah menentukan jadwal hari pembayaran harga lelang berdasarkan Pasal 50 ayat 1 yaitu jangka waktu 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, oleh karena adanya peristiwa gempa bumi Pejabat lelang akan memberikan kebijakan kelonggaran waktu pembayaran harga lelang oleh Pembeli secara langsung dan Pejabat Lelang akan mempertanggungjawabkan terhadap *Superintenden* apabila dilakukan pemeriksaan dengan memberikan alasan pemberian kebijakan tersebut. Dengan adanya alasan yang kuat terhadap pemberian kebijakan tersebut, maka pengenaan sanksi terhadap Pejabat Lelang tidak akan dilakukan oleh *Superintenden*.

Selain itu, hambatan lain yang muncul dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT adalah obyek lelang sering tidak laku. Hal ini disebabkan obyek lelang yang tidak marketable, daya beli masyarakat agak

berkurang dan adanya perasaan tidak aman/takut pada sebagian masyarakat apabila membeli obyek lelang eksekusi akan mendapat masalah (gugatan) dikemudian hari.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> Sri Widayati, *wawancara*, Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang, pada tanggal 11 Januari 2010

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang diangkat, maka dapat diambil kesimpulan, yaitu:

1. Pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang telah sesuai dengan ketentuan UUHT. Konstruksi Pasal 6 UUHT tidaklah berbeda dengan prosedur pelaksanaan *parate executie* menurut ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, yang pada intinya mengatur janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan (*beding van eigen machtige verkoop*) dan janji penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUH Perdata, bahwa penjualan atas obyek hak jaminan harus dilakukan menurut kebiasaan setempat, dihadapan seorang pejabat sebagaimana dalam Pasal 1a Peraturan Lelang atau *Vendu Reglemen Ordonansi 28 Februari 1908 LN. 1908-189*, yang menentukan bahwa: "Penjualan di muka umum tidak boleh diadakan kecuali di depan juru lelang". Sehingga ketentuan Pasal 6 UUHT menegaskan pelaksanaan *parate executie* melalui pelelangan umum, maka rasio hukumnya pejabat tersebut adalah Pejabat Kantor Pelayanan Kekaya: 127 a dan Lelang (KPKNL). Oleh karenanya

prosedur pelaksanaan *parate executie* tanpa memerlukan fiat Ketua Pengadilan Negeri, sudah sesuai dengan ketentuan UUHT.

2. Faktor-faktor penghambat dalam proses pembayaran pemenuhan kewajiban pemenang lelang, yaitu dalam hal Pembeli melakukan pembayaran secara tunai ke Pejabat Lelang, hambatannya adalah adanya rawan tindak kejahatan. Selain itu juga sering terjadi adanya gugatan dari pihak debitor, sehingga Pejabat Lelang menunda pelaksanaan lelang. Namun apabila Pembeli melakukan pembayaran melalui rekening penampungan. Hambatan yang sering terjadi adalah tidak selamanya sistem dalam perbankan *on line*, adakalanya sistem dalam perbankan mengalami *off line* sehingga diperlukan kebijakan tertentu dalam proses pembayaran oleh Pembeli. Apabila objek lelang dalam penguasaan pihak ketiga dan penghuninya tidak bersedia mengosongkan secara sukarela, maka Pejabat Lelang telah mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal tersebut dengan memasukkan di dalam Klausul Risalah Lelang sehingga Pembeli mengetahui dan menyelidiki keadaan yang sebenarnya terhadap objek barang yang akan dilelang. Klausul tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 200 HIR.

Selain itu, hambatan lain yang muncul dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT adalah obyek lelang sering tidak laku. Hal ini disebabkan obyek lelang yang tidak *marketable*, daya beli masyarakat agak berkurang dan adanya perasaan tidak aman/takut pada sebagian masyarakat apabila

membeli obyek lelang eksekusi akan mendapat masalah (gugatan) dikemudian hari

## **B. Saran-Saran**

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) diseluruh Indonesia hendaknya melaksanakan Peraturan Menteri Keuangan No. 40/KMK.07/ 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kemudian ditindaklanjuti adanya Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. Per-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, sehingga adanya kepastian hukum bagi kreditor (bank) untuk memperoleh kemudahan untuk percepatan pelunasan piutangnya. Sebab percepatan pengembalian dana pinjaman debitor kepada kreditor (bank) yang sangat mendukung roda perekonomian khususnya dan pembangunan ekonomi nasional pada umumnya.
2. Agar terwujudnya prinsip perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, maka diharapkan menggunakan eksekusi berdasarkan *parate executie* sesuai yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT. Agar tujuan untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor, dalam pengembalian dana pinjaman tersebut berguna dan bermanfaat untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional.
3. Hendaknya campur tangan Pengadilan terhadap prosedur pelaksanaan *parate executie* tidak digunakan semata-mata dengan maksud untuk mengintervensi pelaksanaan hak kreditor dalam mengupayakan

percepatan pelunasan piutangnya, sebab secara jelas *parate executie* merupakan eksekusi yang menyimpangi prinsip, eksekusi yang diatur oleh HIR.

4. Agar tidak terjadi kerancuan dan untuk terciptanya konsistensi antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Pasal 6 UUHT, maka dapat diajukan gugatan ke Mahkamah Konstitusi untuk membatalkan Penjelasan Pasal 6 UUHT. Bagi lembaga Legislatif hendaknya meninjau kembali materi muatan UUHT khususnya tentang *parate executie* (Pasal 6 UUHT), agar terciptanya konsistensi diantara substansi Pasal 6 UUHT dengan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT dan ketentuan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

## Daftar Pustaka

### 1. Buku-Buku

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2000).
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1997),
- Herowati Pusoko, *Parate Executie, Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta : LaksBang PRESSindo, 2008)
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996),
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung :PT. Remaja Rosda Karya, 2000)
- M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. (Jakarta : Sinar Grafika. 2006).
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994)
- . *Benda-benda yang Dapat Dilekatkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996)
- Ngadijarno, Fx, dan Laksito, Nunung Eko dkk. Tanpa Tahun. *Lelang Teori dan Praktik. Text Book Lelang BPPK*. Jakarta. Diakses dari BPPK
- Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009)
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005)
- Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*. (semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989).

- Rachmadi Usman. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 1998)
- Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*. (Bandung : PT. Eesco, 1987)
- Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988)
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004),
- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Kumpulan Kuliah Asas-Asas Hukum Perdata (Perutangan)*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Gadjah Mada, 1990).
- Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI, 1982)
- dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985),
- Soetrisno Hadi, *Metodologi Reseachr Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1985).
- Stein, *Zakerheidsrechten Hypotheek, serie Recht en Praktijk*, Cetakan ketiga (Deventer, : Kluver, 1986),
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetakan Ketiga, (Yogyakarta : Liberty, 1991),
- . *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta. Liberty 1998).
- Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, (Mandar Maju, Bandung, 1997)
- Wildan Suyuthi. *Sita dan Eksekusi Praktek Kepustakaan Pengadilan*. (Jakarta : PT. Tatanusa. 2004).

## **2. Peraturan Perundangan-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122/PMK.06/2007 tentang Keanggotaan dan Tata Kerja Panitia Urusan Piutang Negara;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 88/PMK.06/2009 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara;

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR Tahun 2000 tentang Jaminan Pemberian Kredit Tahun.

### **3. Artikel dan/atau Makalah**

Boedi Harsono, *Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan, Suatu Tinjauan Yuridis*, Makalah Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan Kebijakan Dalam Pemecahannya), Kerjasama FH Usakti dan BPN Jakarta, 3 Desember 1994,

-----, dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996,

-----, *Masalah Hipotek dan Credietverband*, Kertas Kerja pada Seminar tentang Hipotik dan Lambaga-Lembaga Jaminan Lainnya: Badan Pembinaan Hukum Nasional, Bandung : Binacipta, 1978.

M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996,

-----, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, (Amerta Vol. I, No. 1 Mei 1999),

M. Yahya Harahap, *kedudukan Grosse Akte dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Media Notariat No. 8-9 tahun II, Oktober 1988,

-----, *Jalan Keluar Kemelut Grosse Akta Pengakuan Hutang*, Media Notariat, No. 30-33, 1994,

Peter Mahmud Marzuki, *Filosofi Pembaharuan Hukum Indonesia*, Jurnal Yutika Media HUKUM dan Keadilan , Vol 5 Nomor 1, Juli 2002,

*Perkembangan Pengelolaan Wakaf di Indonesia*, Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji, Depag-RI, 2003.

Philipus M. Hardjon, *Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)*, Makalah, Fakultas Hukum UNAIR Surabaya, 1994,

Satjipto Rahardjo Dalam M. Isnaeni , *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996,

Sudikono Mertokusumo, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata Dalam Menyongsong Undang-Undang Perdata yang Baru*, Seminar Hukum Jaminan, BPHN Departemen Kehakiman, tanggal 9-11 Oktober 1978, (Yogyakarta : Binacipta, 1978).

-----, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan dan Hambatan*, Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata, FH-UGM Yogyakarta, 16-23 Juli 1996,

Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan* , Majalah Hukum Nasional, No. 2 Tahun 2000,

#### 4. Internet

[www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)

[www.djkn.go.id](http://www.djkn.go.id)

