

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

R. Suharto

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : r.suhartoo@gmail.com

Abstrak

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik dapat dilakukan melalui prinsip Parate Eksekusi dan prinsip Fiat Eksekusi, Prinsip Parate Eksekusi dalam praktik lebih diminati karena birokrasi lebih pendek dan biaya lebih murah. Apabila debitur menolak atau tidak bersedia melakukan pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan, pembeli objek jaminan dapat melakukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan pengosongan tanpa melalui gugatan berdasarkan Pasal 200 ayat 11 HIR dan pendapat Sema MA No. 4 Tahun 2014.

Kata kunci: Lelang, Eksekusi, Hak Tanggungan

Abstract

The Auction of Execution of Hak Tanggungan in practice can be carried out through the Parate Execution Principle and the Fiat Execution Principle, The Parate Execution Principle in practice is more desirable because the bureaucracy is shorter and cheaper. If the debtor refuses or not willing to empty the Guarantee object of Hak Tanggungan, the purchaser of the collateral object can make a request to the local District Court to vacate without going through a lawsuit pursuant to Article 200 paragraph 11 HIR and Sema MA opinion No. 4 of 2014.

Keywords: Auction, Excecution, Hak Tanggungan

A. Latar Belakang

Dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia, bidang hukum meminta perhatian secara serius dalam pembinaan hukumnya di antaranya ialah Lembaga Jaminan. Pembinaan hukum dalam bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan. Kegiatan-kegiatan demikian sering dilakukan oleh Warga Negara Indonesia pada umumnya, karena sudah menjadi kebutuhan rakyat, yang akhirnya memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya. Para pemberi modal mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan modal dan kepastian hukumnya, karena jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Dalam setiap pelaksanaannya, tidak semua pengembalian kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya. Adakalanya bank, karena suatu sebab tertentu harus menghadapi risiko kerugian yang timbul sebagai akibat kegagalan dari debitur dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit. Risiko ini disebut sebagai risiko kredit (*credit risk*). Apabila risiko ini tidak dimitigasi dengan baik oleh bank, maka jumlah kredit bermasalah bank akan meningkat dan selanjutnya akan meningkatkan persentase *Non Performing Loan* (NPL) terhadap total pinjaman, dimana hal ini akan berpengaruh negatif terhadap tingkat kesehatan bank tersebut. Untuk memitigasi risiko kredit, bank melakukan berbagai upaya diantaranya melakukan proses seleksi dan evaluasi yang ketat dalam pemberian kredit kepada debitur, menutup asuransi terhadap kredit yang diberikan, hingga mensyaratkan adanya agunan kepada debitur sebagai jaminan atas kredit yang diberikan. Dalam praktik perbankan sehari-hari, agunan tersebut dapat diikat dengan Lembaga jaminan Gadai berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat dengan KUHPerdata) dan Lembaga jaminan Fidusia berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak, atau Lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-Undang Hak Tanggungan) apabila

agunan tersebut berupa tanah dan atau bangunan. Akan tetapi, Lembaga jaminan yang disebutkan terakhir lebih disukai oleh bank, karena nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan mempunyai *collateral coverage* yang relative stabil daripada Lembaga lainnya.¹

Lembaga Hak Tanggungan merupakan pengganti Lembaga hipotik dan *Credietver band*, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan sudah disediakan Lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan. Menurut penjelasan umum UUHT dinyatakan bahwa ketentuan-ketentuan tentang Lembaga jaminan yang ada selama ini dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman *title* eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan²

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan UU No 4 Tahun 1996?
2. Bagaimana pengosongan Objek Hak Tanggungan dalam Hak Terlelang tidak bersedia mengosongkan objek Hak Tanggungan?

B. Metode Penelitian

Pada penulisan Makalah Ilmiah hukum ini, penulis menggunakan metode Pendekatan Yuridis Normatif. Pengertian Yuridis dimaksudkan di dalam meninjau dan melihat serta menganalisa masalah digunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum, sedangkan pengertian

¹ Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996, hal 33

² Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan* (Yogyakarta : Aswaja Presindo 2013) Hal 128

Normatif merupakan pengertian hukum yang didasarkan pada penelitian kepustakaan atau penelitian data sekunder yang mencakup asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, serta Peraturan Perundang-Undangan, sehingga pendekatan Yuridis Normatif merupakan pendekatan yang berdasarkan permasalahan yang diteliti berkisar pada Peraturan Perundang-Undangan yaitu hubungan peraturan yang satu dengan peraturan lainnya serta kaitannya dengan pengaplikasiannya.

Pada sumber data dalam penulisan makalah Ilmiah hukum ini penulis menggunakan data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Pelaksanan Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi objek jaminan terjadi sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari pihak debitur dalam perjanjian pokok (misalnya perjanjian kredit). Dalam hal piutang kreditur tidak tertagih sebagaimana mestinya, atau terjadi kredit macet, maka memerlukan upaya paksa dari pihak kreditur untuk memperoleh kembali hak-haknya sehubungan dengan kredit yang telah diberikannya. Upaya yang dilakukan kreditur dalam memperoleh kembali hak-haknya tersebut adalah dengan jalan eksekusi.

Pemohon lelang atau kreditur yang akan melakukan penjualan barang objek jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan secara lelang harus mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan prinsip *parate eksekusi*. Kreditur harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNKL) untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Sementara pemohon lelang atau kreditur berdasarkan prinsip *flat eksekusi* yang akan melakukan penjualan barang objek jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan harus melalui Pengadilan Negeri setempat bersama dengan KPKNL. Kreditur harus mengajukan permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen

persyaratan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat berkoordinasi dengan Kepala KPKNL untuk menentukan jadwal pelaksanaan lelang.³

Berdasarkan praktik prosedur pelaksanaan eksekusi melalui fiat eksekusi di Pengadilan Negeri adalah :

- a. Pengajuan permohonan somasi lewat Pengadilan Negeri Semarang agar debitur diberikan teguran supaya dalam waktu 8 hari segera menyelesaikan pembayaran hutangnya. Permohonan tersebut dilampiri dengan:
 - 1) Sertifikat Hak Tanggungan
 - 2) Sertifikat Hak Atas Tanah
 - 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - 4) Perjanjian Kredit
 - 5) KTP debitur yang biasanya dilampirkan dalam dokumen pinjaman ke bank sebagai bukti tempat tinggal debitur untuk pemanggilan.
- b. Selanjutnya, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Somasi untuk memanggil debitur guna diberi teguran/peringatan. Jika debitur hadir maka dibuatkan Berita Acara pemberian teguran. Apabila debitur tidak hadir debitur dipanggil lagi sampai 3 kali panggilan dengan tetap dibuatkan Berita Acara panggilan jika tidak hadir.
- c. Ketua Pengadilan setelah menerima permohonan melakukan peringatan (*aanmaning*) kepada debitur/Pemberi Hak Tanggungan.
- d. Peringatan (*aanmaning*) diberikan dalam jangka waktu 8 (delapan) hari.
- e. Peringatan (*aanmaning*) diberikan dalam sidang insidentil dengan berita acara. Peringatan ini untuk memberikan peringatan kepada debitur agar dalam tenggang waktu 8 hari debitur memenuhi kewajibannya membayar tagihan hutangnya ditambah dengan bunga dan denda. Dalam hal ini dibuat Acara, baik debitur hadir maupun tidak hadir.
- f. Jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu 8 hari tersebut di atas, maka selanjutnya diajukan permohonan sita eksekusi.

³ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak)*, Jakarta, Papas Sinar Sinanti, 2019 Halaman 181.

- g. Kegiatan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal ini dibuatkan Berita Acara sita eksekusi, dan dilakukan pemberitahuan kepada Kantor Pertanahan supaya objek yang disita eksekusi tidak dipindahtangankan.
- h. Tahap selanjutnya, kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi atau penjualan di muka umum kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dilampiri dengan perincian hutang terakhir debitur terhitung sejak tunggakan sampai diajukannya eksekusi lelang.
- i. Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Lelang Eksekusi yang isinya memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri atau digantikan wakilnya dengan dibantu oleh 2 orang saksi dengan meminta bantuan pada Kantor Lelang Negara setempat, untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang jaminan tersebut dan membuat Berita Acaranya untuk disampaikan kepada Kantor Pertanahan dimana objek eksekusi berada.
- j. Prosedur pelaksanaan lelangnya dimulai dengan Panitera Pengadilan Negeri membuat surat permintaan bantuan pada Kantor Lelang Negara setempat untuk melakukan penjualan di muka umum dengan melampirkan syarat-syarat :
 - 1) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
 - 2) Perjanjian kredit, sertifikat Hak Tanggungan < Sertifikat Hak Atas Tanah
 - 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - 4) KTP debitur agar tidak salah panggilan
 - 5) Penetapan dan Berita Acara Somasi serta relaas panggilan
 - 6) Penetapan dan Berita Acara *Aanmaning* serta relaas panggilan
 - 7) Penetapan dan Berita Acara Sita Eksekusi.
- k. Kantor Lelang Negara kemudian menjawab surat Panitera Pengadilan Negeri tersebut di atas, yang isinya antara lain :
 - 1) Jadwal pelaksanaan lelang bertempat di Pengadilan Negeri
 - 2) Panitera mengumumkan jadwal tersebut di surat kabar harian sebanyak 2 kali terbit per setengah bulan mengenai pelaksanaan dan syarat-syarat lelang, serta objek dan harga limitnya.

- 3) Panitia memberitahukan kepada pemohon dan termohon lelang tentang jadwal tersebut.
- 4) Sampai pada pelaksanaan lelang, kantor lelang yang membuat pengaturan teknis pelaksanaan lelang.
- 5) Jika telah terjual ataupun tidak terjual Panitia membuat Berita Acara berdasarkan risalah lelang yang diberikan oleh Kantor Lelang kepada Panitia.
- 6) Panitia menyerahkan Berita Acara Lelang, risalah lelang dan barang yang dijual kepada pemenang lelang. Salinan Berita Acara Lelang diserahkan kepada termohon dan pemohon eksekusi, serta Kantor Pertanahan.
- 7) Kantor Lelang menerima uang hasil penjualan dari pemenang lelang. Kemudian, Kantor Lelang menyerahkan pada Panitia, dan oleh Panitia diserahkan kepada pemohon lelang (kreditur). Apabila ada kelebihan, sisanya diberikan kepada debitur.
- 8) Segala biaya yang menyangkut permohonan lelang tersebut menjadi tanggungan pemohon lelang (kreditur). Pengadilan Negeri bertindak semata-mata dari keaktifan kreditur dalam mengajukan permohonan.⁴

Proses pelaksanaan lelang secara khusus diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 27/PMK.06/2016 tersebut sebagai pengganti Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 jo. Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 menyebutkan ada 9 syarat.

Disamping eksekusi Hak Tanggungan seperti yang telah diuraikan di atas, yaitu eksekusi melalui fiat dari Ketua Pengadilan, eksekusi hak tanggungan yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah eksekusi berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT). Dalam pasal 6 UUHT disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan

⁴ R.Suharto, Dkk, *Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan*, Fak. Hukum Undip 2008, Laporan Penelitian.

pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT tersebut, maka apabila debitur wanprestasi pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa bantuan dari Pengadilan Negeri (tanpa fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri). Hal ini secara tegas dimuat dalam petunjuk teknis pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT, yaitu dalam Keputusan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 bahwa syarat-syarat Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, adalah :

- a. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit
- b. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
- c. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan atau pernyataan dari pihak kreditur.
- d. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
- e. Asli/fotocopy bukti kepemilikan hak (Pasal 3 angka 8 Keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang)

Adapun prosedural lelang dalam parate eksekusi adalah sebagai berikut :

- 1) Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang ke KPKNL secara tertulis disertai dokumen persyaratan lelang.
- 2) KPKNL menetapkan jadwal dan tempat pelaksanaan lelang.
- 3) Pemohon lelang (penjual) melakukan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan.
- 4) Peserta lelang menyerahkan/menyetorkan jaminan penawaran lelang sesuai ketentuan.
- 5) Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL.
- 6) Pemenang lelang membayar dan melunasi harga lelang dan bea lelang selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

- 7) KPKNL menyetorkan hasil bersih lelang kepada pemohon lelang atau penjual dan menyetorkan Bea Lelang ke Kas Negara.
- 8) KPKNL memberikan dokumen dan barang kepada pemenang lelang atau pembeli serta Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli setelah pemenang lelang atau pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukt setor BPHTB.
- 9) KPKNL menyerahkan Salinan Risalah Lelang kepada Pemohon Lelang atau Penjual untuk Laporan Pelaksanaan Lelang.
- 10) Salinan Risalah Lelang dipergunakan oleh Pemenang Lelang untuk proses balik nama sertifikat objek lelang.⁵

Di dalam praktik Eksekusi Parate ini lebih efektif dibandingkan eksekusi melalui fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, karena dalam eksekusi melalui fiat dalam pelaksanaannya memerlukan birokrasi yang Panjang, yaitu harus menyertakan KPKNL (Pasal 5 *Vindu Reglement*, Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK 06/2010, PMK No.174/PMK 06/2010, dan pelaksanaan Parate Eksekusi lebih murah.

2.Eksekusi Rill (Pengosongan Objek Hak Tanggunga)

Berdasarkan praktik, dapat diketahui bahwa dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, masalah yang paling sering dijumpai adalah masalah pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan jarang dijumpai adanya debitur yang secara sukarela merelakan objek Hak Tanggungan tersebut dieksekusi. Seringkali debitur cenderung mengulur waktu untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan. Berbagai dalih digunakan debitur untuk menunda pengosongan objek Hak Tanggungan. Padahal sesungguhnya dalam Pasal 11 ayat (2) huruf J UUHT memuat janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

Dalam praktik, klausul mengenai pengosongan objek Hak Tanggungan ini juga diatur dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, jika debitur wanprestasi maka kreditur

⁵ Burhan Sida Bariba, *Op cit*

berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan, dan debitur harus dengan sukarela mengosongkan objek Hak Tanggungan. Kenyataannya hal ini sulit diperoleh.

Ketentuan mengenai eksekusi pengosongan yang berkaitan dengan parate eksekusi ini pada masa lalu sempat terjadi dualisme pemikiran para kalangan hakim yaitu adanya dua pendapat, sebagai berikut :

- a. Pengadilan Negeri dapat melakukan pengosongan atas permohonan pemenang lelang, sesuai dengan Pasal 200 (11) HIR/218 (2) RBg.
- b. Pengadilan Negeri tidak dapat melakukan pengosongan secara langsung, melainkan pemohon harus mengajukan gugatan.

Pada Mahkamah Agung sendiri juga sempat terjadi pemikiran yang berbeda, yaitu dengan dikeluarkannya surat Wakil Ketua MA bidang Yudisial No.02/WK.MA Y/1/2010, dan Sema No. 07 Tahun 2012. Namun perbedaan di kalangan para Hakim dan Hakim Agung itu diakhiri dengan keluarnya Sema No. 4 Tahun 2014, yang menyatakan bahwa pemenang lelang cukup mengajukan permohonan eksekusi berdasarkan Gross Risalah Lelang yang memiliki Irah-Irah tanpa perlu didahului dengan gugatan perdata terhadap penghuni objek tanah.

D. Kesimpulan

1. Dalam praktiknya lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui Parate Eksekusi. Kreditur harus membuat permohonan lelang secara tertulis disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL, disamping eksekusi tersebut dapat dilakukan berdasarkan prinsip Fiat Eksekusi yang akan melakukan penjualan barang objek Jaminan Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri setempat.
2. Apabila debitur tidak bersedia dan menolak pengosongan objek Jaminan Hak Tanggungan, pembeli objek Jaminan Hak Tanggungan dapat melakukan permohonan kepada Pengadilan tanpa melalui gugatan berdasarkan Pasal 200 ayat 11 HIR dan pendapat surat edaran MA No. 4 Tahun 2014.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Sibarani, *Haircut atau Parate Eksekusi*, Jurnal Hukum Bisnis Volume 15, September 2001
- Boedi Harsono, *Segi-Segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan, Tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti.
- Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak)*, Jakarta, Papas Sinar Sinanti, 2019 Halaman 181.
- Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan* (Yogyakarta : Aswaja Presindo 2013) Hal 128
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
-, *Parate Eksekusi sebagai Sarana dalam Penyelesaian Kredit Macet*, 1993, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R.Suharto, Dkk, *Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan*, Fak. Hukum Undip 2008, Laporan Penelitian.
- Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996, hal 33