

Analisis Pelaksanaan Lelang Sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Ivan Yosa Ari Ramadita¹, Yunanto²

¹ Universitas Diponegoro Semarang, Indonesia; ivanyosaa@gmail.com

² Universitas Diponegoro Semarang, Indonesia; yun_yunanto@yahoo.com

Received: 11/05/2023

Revised: 02/07/2023

Accepted: 08/08/2023

Abstract

Law Number 4 of 1996 is the mandate of the Basic Agrarian Law, namely the unification of security institutions in Indonesia. The purpose of this study is to analyze the juridical implementation of the execution of mortgage rights based on the perspective of Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights on land and objects related to land (study of the execution of mortgage rights in the jurisdiction of KPKNL Banjarmasin). The method in this research uses empirical normative legal research. The results of this study: 1) Overview of Mortgage Rights in accordance with Law No. 4 of 1996 is to guarantee the debt of the taggungan holder to the debtor and the ownership of the certificate is suspended, if the dependents have been repaid then the certificate can be abolished as collateral. 2)The execution of mortgage rights in accordance with Law No. 4 of 1996 on mortgage rights carried out by KPKNL Banjarmasin is carried out with court intervention and without court intervention to provide a decision or determination of execution.

Keywords

Execution; Mortgage; Law No. 4 of 1996

Corresponding Author

Ivan Yosa Ari Ramadita

Universitas Diponegoro Semarang, Indonesia; ivanyosaa@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Hak eksekusi merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau sah di mata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya (Nasution et al., 2019). Konteks hak eksekusi atau semua hal yang mempunyai arti hukum akan dapat diakui secara sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah hukum, dimana hukum tersebut berlaku. Sehingga jika ada orang yang melanggar hukum maka akan dapat dikenai suatu hukuman atau sanksi yang setimpal dengan perbuatannya (Hariyani, 2020). Eksukusi merupakan sebuah hal penting yang wajib dilaksanakan, tentunya dengan menggunakan komunikasi yang tepat agar tidak kian menimbulkan banyak persoalan yang kompleks (Syaipudin, 2019).

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan



tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu pada tanggal 9 April 1996. Hal ini merupakan amanat Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia. Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut dimaksudkan untuk memberikan perlindungan yang seimbang baik terhadap penerima kredit dan pemberi kredit dengan diberlakukannya lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum terutama mengenai masalah perkreditan, hukum jaminan atas tanah, titel eksekutorial dan pelaksanaan eksekusi (Syamsiah & Nurviana, 2022).

Ketentuan dalam Pasal 6 tentang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) menegaskan bahwa, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, 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 (Muslihah, 2020). Lelang eksekusi dalam proses penyelesaian kredit macet dilakukan setelah sebelumnya diupayakan cara-cara yang lain untuk penyelesaian kredit macet tersebut, namun apabila Debitur tetap tidak dapat menyelesaikan hutangnya maka atas obyek hak tanggungan dilaksanakan proses lelang eksekusi sesuai dengan peraturan yang ada (Setyorini & Kirana, 2021).

Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Ningsih (2021) bahwa dalam pelaksanaan pelelangan hak tanggungan yang dilaksanakan melalui KPKNL dapat menjadi solusi efektif bagi dua pihak, karena KPKNL menerapkan prosedur serta aturan yang sesuai dengan perlindungan dua pihak sehingga pelangan dilakukan sebagai langkah akhir adanya kredit macet (Ningsih, 2021). Penelitian yang dilakukan oleh Nurhasanah (2020) yang menyatakan bahwa menurut UU No 4 tahun 1996 dalam melaksanakan eksekusi dilakukan oleh KPKNL disingkorkan dengan undang-undang agar tidak terjadi dualisme penafsiran (Siti Maila Nurhasanah, 2020). Penelitian terdahulu menjelaskan eksekusi Hak Tanggungan diberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya, yaitu dalam penelitian ini membahas mengenai analisis yuridis dan prosesi lelang atas hak tanggungan sertifikat tanah, adapun peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah selama memenuhi syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis yuridis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah studi pada eksekusi hak tanggungan dalam wilayah hukum KPKNL Banjarmasin. Keterbaruan dalam penelitian ini berupaya menggali proses eksekusi yang berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pada masyarakat Banjarmasin. Sedangkan untuk objek eksekusi juga beragam atau tidak hanya tanah saja melainkan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah studi pada eksekusi hak tanggungan dalam wilayah hukum KPKNL Banjarmasin.

2. METODE

Metode dalam penelitian ini mempergunakan metode penelitian hukum normatif empiris. Metode normatif adalah suatu metode penulisan hukum yang berdasarkan pada teori-teori hukum, literatur-literatur hukum, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian dengan metode empiris

adalah penelitian yang dilakukan untuk menggali suatu sumber pengetahuan yang diperoleh dari observasi atau percobaan (Hamzah, 2020). Bukti empiris adalah informasi yang membenarkan suatu kepercayaan dalam kebenaran atau kebohongan. Penerapan metode normatif dalam penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang dikaji yaitu analisis yuridis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan jenis primer yaitu pengumpulan yang dilakukan langsung dilokasi penelitian. Pengumpulan data penelitian ini berkaitan dengan bahan hukum yang mencakup bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan tujuan masalah dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan jurnal-jurnal hukum kemudian dilakukan pencatatan hal-hal penting yang terkait sehingga selanjutnya dapat menguraikan dan memecahkan permasalahan yang diangkat secara detail (Hamzah, 2020).

Setelah bahan hukum terkumpul, maka bahan hukum tersebut diolah dan dianalisis dengan mempergunakan berbagai teknik analisis diantaranya, teknik deskripsi, teknik interpretasi, teknik konstruksi, teknik evaluasi, teknik argumentasi, dan Teknik sistematisasi. Teknik deskripsi yaitu dengan menguraikan dengan apa adanya terhadap kondisi dari proposisi hukum maupun non hukum yang telah diperoleh. Teknik interpretasi yaitu mempergunakan beberapa jenis penafsiran hukum yang dapat mendukung dalam membahas atau memecahkan permasalahan dalam penelitian ini. Teknik evaluasi yang artinya penilaian berupa tepat atau tidak tepat, setuju atau tidak setuju, sah atau tidak sah oleh peneliti terhadap suatu pandangan, proposisi, pernyataan, rumusan norma, keputusan, baik yang tertera dalam bahan primer maupun dalam bahan hukum sekunder. Teknik argumentasi yaitu dalam menguraikan penilaian evaluasi harus mempergunakan argumentasi yang dapat menggali lebih dalam proposisi, pandangan, ataupun rumusan norma. Kemudian teknik sistematisasi yaitu menemukan kaitan dalam suatu konsep hukum dalam hierarki peraturan perundang-undangan (Hamzah, 2020).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan perjanjian yang dilaksanakan berkat lahirnya perjanjian pokok maupun kredit. Hak tanggungan disebut sebagai hak jaminan atas pelunasan hutang yang dilakukan atas tanah. Hak tanggungan merupakan jaminan pihak kredidtur kepada debitur. Jika hak pertanggungan ini melakukan ingkar janji maka disebut dengan Wanprestasi (M.Hum & M.H, 2021). Hak tanggungan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Definisi dari hak tanggungan yang diberikan oleh UU No. 4 Tahun 1996 dapat diketahui bahwa hak tanggungan tidak difokuskan pada tanah saja, tetapi juga benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah.

Menurut Pasal 4 dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan (Widjaja et al., 2020), yaitu sebagai berikut:

- 1) Hak milik;
- 2) Hak guna usaha;
- 3) Hak guna bangunan;

- 4) Hak pakai atas tanah negara;
- 5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang sekarang dan di kemudian hari akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang berada dalam kepemilikan yang sama;
- 6) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang sekarang atau nanti akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang berada dalam kepemilikan yang berbeda.

Menurut Pasal 27 dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang pembebanan hak tanggungan juga berlaku untuk satuan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak tanggungan wajib didaftarkan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 13 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996. Ketentuan mengenai pendaftaran terdapat dalam Pasal 13-17 UU No. 4 Tahun 1996. Pendaftaran yang dilakukan tentang hak tanggungan dilaksanakan oleh kantor yang khusus tentang sekitar pertanahan di wilayah tanah. Permohonan daftar dapat dilakukan dengan memegang tanggungan, kuasa atau wakil melalui lampiran pernyataan pendaftaran. Kantor pendaftaran memiliki tugas untuk melakukan pencatatan hak tanggungan dalam daftar hak tanggungan dengan tanggal yang sama dan penerima yang tercantum dalam pernyataan pendaftaran (Widjaja et al., 2020).

Persyaratan pendaftaran dianggap berhasil apabila sertifikat hak tanggungan sudah dikeluarkan dan menjadi kedudukan *preferen* pada pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Muatan irah-irah dalam sertifikat hak tanggungan adalah "Demi keadilan dan ketuhana yang maha Esa." Sehingga muatan aspek yuridis dari hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial. Jadi apabila terjadi wanprestasi maka obyek hak tanggungan dapat dilakukan proses eksekusi sejalan dengan peraturan hukum secara perdata termuat dalam ketentuan ini terdapat dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU No. 4 Tahun 1996 beserta penjelasannya (Silviana, 2020).

Tinjauan hak tanggungan sendiri, dilakukan oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan yang pada dasarnya merupakan pemegang surat kuasa yang disebut dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT). Sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) SKMHT wajib dibuat dalam akta notaris atau PPAT dan diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Syarat menjadi SKMHT yaitu tidak ada unsur muatan kausa perzinan perbuatan hukum lain selain pembebanan; tidak ada unsur muatan kuasa substitusi; dan objek hak tanggungan disertakan dalam akta, dan sifatnya tidak dapat ditarik ulang atau memiliki hak paten. Pembuatan APHT ini dibatasi dengan jangka waktu sesuai status tanahnya, yaitu apabila tanah obyek hak tanggungan sudah bersertifikat jangkawaktunya 1 bulan dari pemberian SKMHT dan apabila tanah belum bersertifikat jangka waktunya 3 bulan sejak pemberian SKMHT.

Pasal 15 ayat (6) UU No. 4 Tahun 1996 menjelaskan ditetapkan apabila jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi batal demi hukum. Maksimal 7 hari sejak penandatanganan, APHT harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Menurut Pasal 18 UU No. 4 Tahun 1996, hak tanggungan memiliki akses penghapusan, yaitu apabila terjadi hutang yang dijamin dengan hak tanggungan, karena sifatnya adalah *accessoir* atas utang pokoknya maka hak tanggungan harus memiliki penjanjian; pelepasan dapat dilakukan jika hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan di lepaskan; pembersihan hak tanggungan dilakukan dengan berdasarkan atas penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan memiliki akses penghapusan.

Pasal 22 UU No. 4 Tahun 1996 ditegaskan bahwa setelah hak tanggungan telah dihapuskan, kantor pertanahan harus mencoret catatan hak atas tanah dan sertifikatnya dari hak tanggungan tersebut pada buku tanah. Akibatnya adanya aktivitas pencoretan ini hak tanggungan telah dinyatakan sudah tidak berlaku lagi. Permohonan pencoretan ini dapat diajukan oleh pihak debitur atau yang berkepentingan dengan disertakan dokumen yang didalamnya melampirkan sertifikat hak

tanggungan. Serta memiliki catatan dari kreditur bahwa yang bersangkutan memiliki hutang yang telah dilunasi, artinya kreditur sudah melepaskan hutangnya. Jika terjadi hal seperti ini, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan daftar tanggungan kepada pengadilan negeri kemudian dilanjutkan kepada Kantor Pertanahan, setelah melakukan pencoretan atas catatan hak tanggungan maksimal tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan dari pihak debitur dan pelunasan hutang dilakukan dengan cara angsuran. Maka dapat dinyatakan bahwa sertifikat sudah bebas dari hak tanggungan.

Adapun pasal Eksekusi 20 ayat (2) UUNo. 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa berdasarkan titel eksekutorial pelaksanaan eksekusi berdasarkan suatuakta yang telah mempunyai kekuatan sebagai putusan. Pelaksanaan eksekusi harus mengikuti prosedur pelaksanaan putusan pengadilan. Eksekusi yang berdasar penjualan umum atau parate eksekusi pada prinsipnya harus dilakukan dengan penjualan di muka umum atau pelelangan, meskipun tidak melalui pengadilan, tetapi harus melalui Kantor Lelang atau Pejabat Lelang. Penjualan di bawah tangan merupakan hasil kesepakatan antara pemberi dan penerima fidusia agar dapat diperoleh harga tertinggi yang saling menguntungkan.

Sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Aswari (2022), menjelaskan bahwa Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan adanya perjanjian utang piutang antara bank dengan debitur yang disebut dengan perjanjian kredit. Oleh karena itu, Hak Tanggungan merupakan *accecoir* yang merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh perjanjian pokok. Tujuan dari adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah untuk menjamin utang yang diberikan oleh bank sebagai pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, maka tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut dapat dijual oleh pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan debitur tidak dapat mengajukan keberatan. Hak Tanggungan memberikan perlindungan baik dari segi hukum maupun ekonomi kepada bank sebagai pemegang Hak Tanggungan (Aswari, 2022).

Maka berdasarkan penjelasan tinjauan tentang Hak Tanggungan dapat disesuaikan dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa Tujuan adanya hak tanggungan adalah untuk menjamin utang dari pemegang taggungan kepada debitur. Sedangkan hak tanggungan memiliki sertifikat yang ditangguhkan, jika tanggungan sudah dapat dilakukan pelunasan maka sertifikat dapat dihapuskan sebagai jaminan tanggungan.

3.2. Pelaksanaan Lelang sebagai Tindak Lanjut Eksekusi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin

Pelaksanaan lelang tertuang dalam Undang-Undang pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No. 40/ PMK.07/2006 yang ditegaskan bahwa lelang adalah penjualan barang secara 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. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1 angka 3 Permenkeu No. 40/ PMK.07/2006. Melalui Pasal 1 angka 4 dan 5 Permenkeu No. 40/PMK.07/2006. Maka lelang yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin mengklasifikasi lelang menjadi lelang eksekusi dan non eksekusi, berikut penjelasannya:

1) Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi yang di laksanakan pada Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin yaitu mencakup eksekusi atas sertifikat fidusia ataupun sertifikat hak

tanggung. Sejalan dengan pendapat Basuki bahwa lelang eksekusi merupakan aktivitas yang dilakukan untuk menetapkan dan memutuskan kepemilikan suatu barang kepada pemilik baru dengan sesuai pada aturan dan Undang-Undang yang berlaku (Basuki & Remaja, 2021). Lelang eksekusi merupakan jenis lelang seperti ditentukan dalam Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 RB karena merupakan penjualan dimuka umum barang milik tergugat yang dilakukan pengadilan negeri melalui Kantor Lelang. Intinya semua penjualan umum yang dilakukan oleh pengadilan negeri disebut lelang eksekusi.

2) Lelang Non Eksekusi

Lelang yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin ini meliputi penjualan barang milik/yang dikuasai negara atau lelang wajib dan lelang sukarela atas barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta termasuk BUMN/D berbentuk persero. Berdasar Pasal 2 Permenkeu No. 40/PMK.07/2006, lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Sejalan pendapat Wirawan, bahwa Pejabat lelang menurut Pasal 1 angka 13 Permenkeu No. 40/PMK.07/2006 adalah orang khusus yang diberi wewenang oleh Menteri Keuangan melaksanakan penjualan barang secara lelang. Berkaitan dengan Permenkeu No. 40/PMK.07/2006, pejabat lelang yang diberi wewenang tersebut adalah pejabat yang ada di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau Balai Lelang. Menurut Pasal 1 angka 12 Permenkeu No. 40/PMK.07/2006 yang dimaksud dengan Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia yang berbentuk PT yang menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang jasa lelang berdasarkan izin Menteri (Wirawan & Donarin, 2021).

Meskipun demikian kewenangan yang dilaksanakan oleh KPKNL Banjarmasin saat ini masih dibatasi hanya pada pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela, aset BUMD/N berbentuk persero, dan aset milik bank dalam likuidasi. KPKNL belum diijinkan melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, termasuk di antaranya lelang aset yang dimiliki atau dikuasi pemerintah. Hal ini karena adanya keinginan pemerintah untuk mengembangkan lelang sukarela aset milik perorangan, kelompok masyarakat, dan dari dunia swasta. KPKNL Banjarmasin meliputi:

- 1) Pelayanan kekayaan negara;
- 2) Pelayanan penilaian;
- 3) Pelayanan piutang negara;
- 4) Pelayanan lelang.

Apabila lelang dilakukan melalui Pasal 6 dalam UU No. 4 Tahun 1996 maka menurut pendapat Metusala dokumen yang diperlukan adalah sebagai berikut (Metusala et al., 2021):

1) Umum

Proses lelang secara umum ini berkas yang perlu disiapkan yaitu: salinan /fotokopi putusan penunjukan penjual, asli/fotokopi bukti kepemilikan/hak, syarat lelang dari penjual (jika ada), daftar barang yang akan dilelang.

2) Khusus

Proses lelang secara umum ini berkas yang perlu disiapkan yaitu: salinan/fotokopi perjanjian kredit, salinan fotokopi SHT dan APHT, salinan fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan maupun pernyataan dari kreditur (*aan-mening/teguran*), salinan fotokopi perincian utang atau jumlah yang harus dipenuhi debitur kepada kreditur, salinan fotokopi surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung-jawab apabila terjadi gugatan, baik perdata maupun pidana serta biaya-biaya yang timbul akibat gugatan tersebut, hasil penilaian independent (*appraisal*)/harga limit, salinan fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada

debitur oleh kreditur yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan, surat keterangan tanah (SKT).

Berdasar data dari KPKNL Banjarmasin, selama tahun 2020 pihaknya menangani 200 lelang eksekusi baik yang dijamin dengan fidusia maupun hak tanggungan. Meskipun demikian sejak tanggal 6 Oktober 2022 pihak KPKNL sudah tidak lagi menerima penyerahan berkas kredit macet dari bank-bank pemerintah karena berlakunya PP No. 33 Tahun 2006 tentang Perubahan atas PP No. 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah. Sejak 6 Oktober 2022 tersebut pengurusan kredit macet bank-bank pemerintah dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Perseroan Terbatas dan Badan Usaha Milik Negara beserta peraturan pelaksanaannya. Berdasar pemohon lelang pada prinsipnya penyelesaian eksekusi hak tanggungan pada KPKNL Banjarmasin dapat dilakukan oleh dua pihak yaitu pemohonnya adalah pengadilan negeri dan kreditur bukan pengadilan. Apabila permohonan lelang dilakukan oleh pengadilan negeri, dapat dilakukan melalui lelang eksekusi putusan pengadilan dan lelang eksekusi penetapan pengadilan.

Adanya hambatan secara yuridis ini menunjukkan bahwa belum ada pemahaman yang benar terhadap maksud UU No. 4 Tahun 1996 di kalangan masyarakat. Jadi perlu dilakukan sosialisasi terus menerus atas isi dan maksud UU No. 4 Tahun 1996 agar semua lapisan masyarakat, terutama pihak-pihak yang sering memanfaatkan lembaga hak tanggungan, mempunyai pemahaman yang sama dan benar. Selain itu apabila memperhatikan adanya fakta bahwa terdapat beberapa ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 yang tidak konsisten antara satu dengan lainnya, sebaiknya perlu juga dilakukan pengkajian ulang atau amandement terhadap pasal-pasal UU No. 4 Tahun 1996 agar konsisten dalam pengaturannya. Berkaitan dengan kewenangan KPKNL untuk melakukan eksekusi hak tanggungan maka perlu dibuat suatu peraturan yang dapat menjadi dasar hukum bagi KPKNL untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa penetapan dari pengadilan.

Pihak KPKNL Banjarmasin tidak dapat berbuat banyak untuk melakukan penyelesaian, karena yang menjadi kendala faktor hukumnya yaitu ketentuan dalam UU No. 4 Tahun 1996 dan PP No. 33 Tahun 2006. Atas hambatan ini pihak KPKNL Banjarmasin hanya dapat memberi masukan agar pihak bank pemerintah juga memanfaatkan ketentuan yang dibuat dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak untuk melakukan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri selain memanfaatkan ketentuan PP No. 33 Tahun 2006. Selain itu ketentuan Pasal 6 dan 11 ayat (2) huruf e UU No. 4 Tahun 1996 yang mengatur pemegang hak tanggungan pertama yang dapat melakukan penjualan di bawah kekuasaan sendiri, apabila terjadi penjaminan secara bertingkat, dianggap pihak KPKNL telah memberikan batasan kewenangan kreditur dalam melakukan eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL. Adanya ketentuan ini menyebabkan kreditur kedua dan selanjutnya hanya dapat melakukan eksekusi hak tanggungan melalui bantuan pengadilan dengan jalan mengajukan gugatan perdata. Menurut keterangan pihak KPKNL Banjarmasin, secara tidak langsung ketentuan ini juga telah membatasi kekuatan titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan terutama bagi kreditur tingkat dua dan seterusnya.

Sejalan dengan penelitian pertama yang dilakukan oleh Jannah (2023), pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus dilaksanakan sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar terdapat suatu kepastian hukum, baik bagi debitur, kreditur, maupun pemenang lelang (Jannah & Badriyah, 2023). Sejalan dengan penelitian kedua dilakukan oleh Siregar (2020) bahwa Lelang eksekusi hak tanggungan lahir karena debitur melakukan wanprestasi terhadap suatu perjanjian dan dalam hal ini pihak kreditur berhak melakukan lelang eksekusi sebagai pemegang jaminan untuk mendapatkan kembali haknya. Lelang merupakan cara penyelesaian hak tanggungan

dan merupakan cara terakhir yang dilakukan oleh kreditur, apabila cara-cara penyelesaian lainnya yang telah ditawarkan tidak ditanggapi oleh debitur. Sebelum melakukan lelang eksekusi, kreditur juga perlu melakukan negosiasi terlebih dahulu dengan debitur untuk menyelesaikan permasalahan dengan cara yang terbaik untuk kedua belah pihak. Apabila masih belum menemukan kesepakatan baru dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan milik debitur (Siregar & Putra, 2022).

Maka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat disesuaikan dengan UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa hak tanggungan memiliki sertifikat yang apabila tanggungannya dapat dilunasi, maka sertifikat tersebut dapat dihapuskan sebagai jaminan. Eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL Banjarmasin dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan campur tangan pengadilan, baik untuk memberikan putusan atau penetapan, maupun tanpa campur tangan pengadilan. Namun, di KPKNL Banjarmasin, pemohon lelang lebih banyak yang berasal dari pengadilan dari pada yang bukan berasal dari pengadilan. Fakta ini menunjukkan bahwa titel eksekutorial yang telah dicantumkan dalam sertifikat hak tanggungan dalam pelaksanaannya kurang dimanfaatkan oleh para pihak, khususnya pemerintah.

4. KESIMPULAN

Kesimpulan tentang "Analisis Pelaksanaan Lelang Sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Studi Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Wilayah Hukum KPKNL Banjarmasin)", dalam penelitian ini hasilnya adalah: 1) Tinjauan tentang Hak Tanggungan disesuaikan dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 adalah untuk menjamin utang dari pemegang tanggungan kepada debitur. Untuk kepemilikan sertifikat yang ditanggguhkan, jika tanggungan sudah dapat dilakukan pelunasan maka sertifikat dapat dihapuskan sebagai jaminan tanggungan. 2) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan disesuaikan dengan UU No. 4 Tahun 1996 atas hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL Banjarmasin dapat dilakukan dengan campur tangan pengadilan dan tanpa campur tangan pengadilan untuk memberikan putusan atau penetapan eksekusi.

REFERENSI

- Aswari, F. (2022). *Analisis Hukum Pengembalian Sisa Hasil Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan* [Thesis, Universitas Bosowa]. <http://localhost:8080/xmlui/handle/123456789/2456>
- Basuki, R., & Remaja, I. N. G. (2021). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Singaraja. *Kertha Widya*, 8(2), Article 2. <https://doi.org/10.37637/kw.v8i2.645>
- Hamzah, A. (2020a). *Metode Penelitian Kepustakaan*. Literasi Nusantara.
- Hamzah, A. (2020b). *Metode Penelitian Kepustakaan (Library Research)* (1st ed.). Literasi Nusantara.
- Hariyani, R. (2020). TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN BISNIS WARALABA (FRANCHISE) ANTARA FRANCHISOR DAN FRANCHISEE DALAM DINAMIKA PEREKONOMIAN DI INDONESIA. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6. <http://ejurnal.untag-smd.ac.id/index.php/DD/article/view/5143>
- Jannah, M. M., & Badriyah, S. M. (2023). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), Article 1. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2493>
- Metusala, M. J., Sondakh, J. J., & Gerungai, N. Y. T. (2021). Evaluasi Prosedur Lelang Noneksekusi Wajib Barang Milik Negara Aset Di Universitas Sam Ratulangi Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Manado. *Jurnal EMBA : Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan*

- Akuntansi*, 9(2), Article 2. <https://doi.org/10.35794/emba.v9i2.33277>
- M.Hum, P. D. H. M. A., S. H., & M.H, D. A. M., S. H. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Muslihah, K. (2020). Analisis Terhadap Hak Gugat Debitur Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Legal Spirit*, 3(1), Article 1. <https://doi.org/10.31328/lv.v3i1.1463>
- Nasution, C., Liesaputra, D. S., Sunggu, H. O., Tafonao, T., & Ginting, W. A. B. (2019). Penegakan Hukum Sanksi Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana Pencabulan Anak dibawah Umur Berdasarkan Undang Undang RI Nomor 35 Tahun 2014 (Putusan Nomor 65/PID.SUSAnak/2017/PN-Medan). *JURNAL MUTIARA HUKUM*, 2(1), Article 1.
- Ningsih, A. S. (2021). Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan. *Arena Hukum*, 14(3), Article 3. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2021.01403.7>
- Setyorini, D., & Kirana, G. C. (2021). Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum*, 4(1), Article 1. <https://doi.org/10.25105/hpph.v4i1.13261>
- Silviana, A. (2020). Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). *Diponegoro Private Law Review*, 7(1), 28–39.
- Siregar, N. R., & Putra, M. F. M. (2022). Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 5(1), Article 1. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4872>
- Siti Maila Nurhasanah, N. : 16380030. (2020). *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Executie Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* [Skripsi, UIN SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA]. <https://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/50488/>
- Syaipudin, L. (2019). Efektifitas Media Komunikasi di Tengah Pandemi: Respon Gugus Tugas Percepatan Penanganan Covid-19 Kabupaten Tulungagung. *Kalijaga Journal of Communication*, 1(2), Article 2. <https://doi.org/10.14421/kjc.12.06.2019>
- Syamsiah, D., & Nurviana, R. (2022). Perspektif Hukum Eksekusi Atas Objek Dibebani Hak Tanggungan. *Jurnal Pendidikan Dasar Dan Sosial Humaniora*, 1(3), Article 3.
- Widjaja, A. M., Widyantoro, V. G., Larasati, E. I., Irianti, L. N., & Maharani, R. A. C. A. (2020). Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung. *JURNAL MERCATORIA*, 13(2), Article 2. <https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.3741>
- Wirawan, A., & Donarin. (2021). Rekonstruksi Pengumuman Lelang Melalui Media Surat Kabar Harian Pada Lelang Nonseksekusi Sukarela. *Indonesian Rich Journal*, 2(1), Article 1. <https://doi.org/10.31092/irj.v2i1.17>

