

IMPLEMENTASI PASAL 20
UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN DALAM
MENJAMIN KEPENTINGAN PARA
PIHAK DI KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG (KPKNL) PALEMBANG

Submission date: 10-May-2022 10:13AM (UTC+0700)
by Swis Hendrik

Submission ID: 1832629111

File name: Jurnal_an._Swis_Hendrik_NIM_02012682024027_Final.docx (477.29K)

Word count: 5379

Character count: 34875



ISSN Print:
e-ISSN: 2657-0343



Kantor Editor: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Palembang Sumatera Selatan-30139 Indonesia.
Telepon: +62711-580063 Fax: +62711-581179
E-mail : lexlatamihunsri@gmail.com
Website : <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS>

10

**IMPLEMENTASI PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN
KEPENTINGAN PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG**

Swis Hendrik*, Joni Emirzon**, Mada Apriandi Zuhir***

ABSTRAK

Bank dalam memberikan kredit selalu mensyaratkan adanya jaminan, pengikatan atas objek jaminan dilakukan dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT). Apabila debitur wanprestasi, maka bank akan melakukan lelang eksekusi atas sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan titel kekuatan eksekutorial dengan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang (KPKNL). Dalam Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 20 UUHT menimbulkan beberapa permasalahan, baik mengenai penjualan dibawah tangan yang dalam praktiknya tidak diumumkan di media massa, harga limit lelang, objek jaminan masih belum dilakukan pengosongan, dan gugatan/verzet dari para pihak. Permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini adalah bagaimana implementasi Pasal 20 UUHT dalam menjamin kepentingan para pihak di KPKNL. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dan ditunjang dengan data empiris. Berdasarkan hasil penelitian, bahwa titel kekuatan eksekutorial irah-irah telah memiliki kepastian hukum yang kuat. Akibat hukum bagi para pihak terhadap pelaksanaan eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan UUHT batal demi hukum. Untuk pengaturan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi di KPKNL berpedoman kepada UUHT Jo. Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di KPKNL.

Kata Kunci : Eksekutorial; Hak Tanggungan; Irah-irah; KPKNL; Wanprestasi.

- * Advokat, Mahasiswa Magister Hukum Universitas Sriwijaya, swishendrik@yahoo.com
- ** Dosen Magister Hukum Universitas Sriwijaya, joniemirzon@yahoo.co.id
- *** Dosen Magister Hukum Universitas Sriwijaya, madaapriandizuhir@fh.unsri.ac.id

ABSTRACT

Banks in providing credit always require a guarantee, binding on the object of the guarantee is carried out with Dependent Rights in accordance with Law No. 4 of 1996 concerning Dependent Rights (UUHT). If the debtor defaults, the bank will conduct an execution auction of the certificate of Dependent Rights based on the title of executory power with the irah-irah "FOR JUSTICE BASED ON THE SUPREME GODHEAD", through the Palembang Office of State Wealth and Auction Services (KPKNL). In the implementation of the execution auction based on Article 20 of the UUHT raises several problems, both regarding the sale under the hands which in practice is not announced in the mass media, the auction limit price, the guarantee object has still not been emptied, and the lawsuit / verzet from the parties. The issue discussed in this paper is how the implementation of Article 20 of the UUHT in ensuring the interests of the parties in the KPKNL. This research is normative research and is supported by empirical data. Based on the results of research, that the title of the executory power of irah-irah has a strong legal certainty. The legal consequences for the parties to the execution and sale of Dependent Rights objects that are not in accordance with the UUHT are null and void. For arrangements regarding the implementation of execution auctions in KPKNL guided by UUHT Jo. Regulation of the Minister of Finance No.213 / PMK.06 / 2020 concerning Instructions for The Implementation of Auctions in KPKNL.

Keywords: Executor; Dependent Rights; Irah-irah; KPKNL; Default.

LATAR BELAKANG

Lembaga perbankan adalah salah satu institusi yang memiliki peranan penting dalam menggerakkan perekonomian dalam suatu negara. Secara yuridis normatif sendiri jika dilihat dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan telah memberikan dasar pengaturan yang jelas terkait bahwa bank sendiri memiliki urgensi serta peranan penting pada perekonomian suatu negara. Salah satu faktornya adalah bank sendiri hadir untuk dapat memberikan kredit kepada debitur yang memerlukan tambahan dana dalam jumlah yang besar ataupun kecil, sehingga peranan perbankan salah satunya adalah memberikan pengaruh yang besar terhadap lalu lintas peredaran uang yang ada. Salah satu fungsi dari bank sendiri adalah badan usaha yang memiliki kemampuan untuk dapat mengumpulkan dana yang berasal daripada masyarakat dalam wujud simpanan yang kemudian dana tersebut kembali didistribusikan kepada masyarakat lainnya dalam bentuk kredit.¹ Hasil daripada tindakan itu sendiri secara umum adalah kondisi daripada perekonomian masyarakat akan menjadi lebih membaik atau sejahtera dan secara khusus juga untuk mementingkan kepentingan masyarakat secara luas dan bukan secara individu.² Dari tindakan penyaluran kredit yang dilakukan oleh pihak bank ini sendiri memunculkan sebuah istilah dengan sebutan pemberian kredit.

Berdasarkan fakta yang ada dilapangan terkait dengan pemberian kredit ini sendiri dalam perjalanannya tidak selalu berjalan dengan baik sehingga terkadang terjadi beberapa masalah. Terkait dengan permasalahan ini secara umum biasanya dikenal dengan istilah kredit macet, dimana dalam tahapan penyelesaian kredit maceta ini salah satunya adalah dengan cara menjual objek benda yang telah menjadi jaminan

¹ Ana Silviana, 2020, "Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)", *Jurnal Diponegoro Private Law Review*, Vol. 7 No. 1, Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 28-39.

² Adrian Gunawan, Joni Emirzon dan Muhammad Syaifuddin, 2020, "Kerja Sama PT Pertamina EP Dengan PT Petro Muba Dalam Pengusahaan Sumur Tua Minyak Bumi Di Lapangan Babat Dan Kukui Desa Sungai Angit", *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Lex LATA*, Vol. 2, No. 3, November, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 740.

guna untuk pelunasan hutang yang dilakukan dengan cara pelelangan.³ Upaya ini adalah merupakan cara yang dilakukan oleh pihak perbankan untuk mendapatkan recovery atas pengembalian kewajiban debitur atas jaminan kredit yang telah diberikan, apabila dilihat dari proses pemberian kredit ini sendiri tentunya sangatlah diperlukan jaminan/agunan untuk nantinya digunakan dalam pengembalian kredit yang telah disalurkan tersebut. Dari aspek hukum perbankan proses pemberian kredit juga mempertimbangkan beberapa hal didalamnya, yaitu kondisi ekonomin dan bisnis, kemudian aspek keamanan, termasuk sisi legal/hukum juga sangatlah penting untuk diperhatikan.⁴

Dalam praktiknya terkadang tidak dapat terhindar dari beberapa permasalahan hukum yang ada, salah satunya adalah wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur. Jika hal ini terjadi maka atas objek jaminan yang telah diberikan tersebut akan dilakukan proses lelang eksekusi. Berkaca dalam pengaturan hukum yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri telah memberikan penjelasan hak tanggungan adalah bentuk daripada hak jaminan yang didalamnya dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dalam hal ini dimaksud dalam pengaturan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁵ Mengutip pendapat Adrian Sutedi, dalam bukunya *Hukum Hak Tanggungan* mengatakan bahwa terdapat empat asas guna melaksanakan pemenuhan utang tertentu dan lembaga jaminan atas tanah satu-satunya adalah Hak Tanggungan.⁶

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri lahir dikarenakan pihak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan yang dalam hal ini sama sekali tidak dapat atau tidak menjalankan prestasinya sebagaimana telah ditentukan dan disepakati bersama,

³ Agus Susila, 2018, "Formulasi Hukum (Langkah-Langkah Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet)", *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 46, No. 1, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 41.

⁴ M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya, hlm. 6.

⁵ Endang Sri, 2019, "Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Obyek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 4, No. 2, Malang: Fakultas Hukum Universitas Negeri Malang, hlm. 310-320.

⁶ Rangga, Mulyati Bimantara dan Ikhwansya, 2019, "Penerapan Konsinyasi Terhadap Objek Yang Sudah Dijaminkan Melalui Hak Tanggungan", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7 No. 2, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 306-318.

walaupun debitur dalam hal ini telah diberikan somasi atau teguran tiga kali secara berturut-turut oleh pihak kreditur.⁷ Terkait dengan sertipikat yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan yang merupakan surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan dibubuhkan dengan irah-irah yang mengikat dengan kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” (selanjutnya disebut irah-irah), yang mana pengaturan hukum terdapat dalam Pasal 14 UUHT yang memberikan kekuatan eksekutorial yang mana sama dengan putusan lembaga pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap didalamnya, dan untuk pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini telah diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Pada eksekusi Hak Tanggungan pihak kreditur sendiri dapat menjalankan eksekusi Hak Tanggungan dengan mendasar pada lembaga *parate executie* yang sejalan dengan pengaturan hukum yang terdapat dalam Pasal 224 *Het Herzienie Indonesia Reglement (HIR)* dan Pasal 258 *Reglement tot Regling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en (Rbg)*.

Pada eksekusi⁸ atas Hak Tanggungan, bank selaku kreditur dapat mengajukan permohonan atas eksekusi Hak Tanggungan tersebut melalui Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). Jika melalui pengadilan negeri akan memakan waktu yang cukup lama karena akan dilakukan peringatan (*aanmaning*), sita eksekusi dan proses penetapan lelang yang mana tahapan terakhirnya tetap juga dimintakan bantuan kepada KPKNL untuk pelaksanaan lelangnya. Untuk kasus-kasus tertentu seperti objek Hak Tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga maka bank atau pembeli lelang akan mengajukan prosesnya ke Ketua Pengadilan Negeri (*fiat eksekusi*) guna memudahkan proses lebih lanjut ke eksekusi pengosongan. Mengingat Sertifikat Hak Tanggungan telah memiliki kekuatan eksekutorial, dalam praktiknya bank lebih memilih pengajuan langsung ke KPKNL dimana objek jaminan tersebut berada, proses penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan pengumuman di media massa setempat atau media lainnya

⁷ Ainon, Rahayu Marziah, ¹⁴uhari dan Iman, 2019, “Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 2, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 225-236.

sebanyak 2 (dua) kali selang 15 (lima belas) hari kalender sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK)

Namun dalam praktiknya walaupun Hak Tanggungan telah dibubuhkan dengan irah-irah, memberikan kekuatan eksekutorial mana sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam praktiknya masih juga terdapat verzet /gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri baik dari debitur atau pihak ketiga. Hal ini mengakibatkan proses atas eksekusi Hak Tanggungan tersebut terkendala dan tidak dapat dilaksanakan dalam waktu yang singkat, karena para pihak masih memiliki upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi, kasasi dan peninjauan kembali di Mahkamah Agung. Pelelangan baru akan dijalankan oleh KPKNL apabila perkaranya telah memiliki putusan yang bekekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Apabila kredit telah mengalami masalah kemacetan, dalam praktik perbankan di Indonesia, bank selaku kreditur biasanya tidak langsung mengeksekusi objek barang jaminan. Dalam hal ini biasanya dilakukan kompromi terlebih dahulu oleh kreditur kepada debitur untuk mencari calon pembeli dan sekaligus merundingkan harganya sendiri menurut syarat minimum yang ditetapkan kreditur.⁸ Bank selaku kreditur bisa juga meminta debitur untuk menjual objek agunan yang dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan kesepakatan debitur secara dibawah tangan dengan cara ikut mencari calon pembeli. Objek agunan yang dijual secara dibawah tangan, menurut ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, harus didahului pengumuman di media massa atau media lainnya.⁹

Pada praktiknya guna mempercepat serta mempermudah dalam hal tahapan penjualan barang jaminan/agunan secara dibawah tangan ini sendiri, pihak bank dapat meminta kepada debitur untuk membuat kuasa secara otentik atau juga dibawah tangan yang dimana dituangkan dalam perjanjian tersendiri dimana berisikan bahwa debitur tersebut setuju atas penjualan objek jaminan/agunan tersebut. Hal ini sendiri tentunya

⁸ Deby, Rumat Rotinsulu, Ginting dan Josep May Hardi, 2017, "Determinan Keberhasilan Lelang Hak Tanggungan Pada KPKNL Manado Tahun 2015-2016", *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah*, Vol. 19, No. 1, Manado: Fakultas Ekonomi Universitas Sam Ratulangi, hlm. 23-27.

⁹ *Ibid.*

memiliki dasar hukum yang tertuang dalam Pasal 20 UUHT yang menyatakan dan mensyaratkan adanya kesepakatan atau persetujuan oleh kedua belah pihak antara debitur dan kreditur untuk dilakukan penjualan secara dibawah tangan atas objek jaminan tersebut. Dalam tahapan penjualan dibawah tangan ini harus terpenuhi, yaitu dilakukan sesudah atau setelah melewati satu bulan sejak disampaikan oleh sipemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan untuk para pihak yang memiliki kepentingan didalamnya dan juga penyampaian pengumuman diberitahukan minimal pada dua surat kabar atau media massa serta tidak ada yang keberatan.¹⁰

Tindakan ini sendiri dilakukan sebagai salah satu bentuk upaya perlindungan hukum untuk pihak-pihak lain yang berkepentingan dimana antara lain adalah pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, serta didalamnya adalah kreditur lainnya dan juga masyarakat agar turut serta untuk melakukan penawaran. Namun dalam praktiknya untuk mempercepat proses penyelesaian hutang dan setelah kreditur atau debitur telah mendapatkan pembeli jaminan (agunan) dengan harga yang telah disepakati, dilakukan pelunasan hutang oleh debitur dengan menggunakan dana dari sipembeli jaminan (agunan). Disini seolah-olah debitur melakukan pelunasan hutangnya kepada bank (kreditur) dan kemudian setelah mendapatkan surat lunas serta pengantar pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah (roya) dari bank (kreditur), debitur langsung melaksanakan transaksi jual beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian juga saat terjadinya pembatalan lelang di KPKNL oleh kreditur, yang mana jaminan akan dijual dibawah tangan oleh debitur dan kreditur, maka disini telah terjadi penyeludupan hukum, karena penjualan tersebut tanpa dilakukan pengumuman di media massa sesuai yang dipersyaratkan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Hal lain yang sering menjadi kendala didalam lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah mengenai harga limit lelang, objek jaminan masih belum dilakukan pengosongan, dan gugatan/verzet dari para pihak. Sehingga berdasarkan hal tersebut penulis memiliki keinginan melakukan penelitian dengan judul “IMPLEMENTASI PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

¹⁰ M.Khoidin, *Op.Cit.*, hlm. 122.

TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN KEPENTINGAN PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG”

METODE

Pada penulisan ini, jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah jenis penelitian normatif, yang mana dalam praktiknya akan melakukan pengkajian keberlakuan hukum yang berasal dari ketentuan hukum normatif dengan cakupan kodifikasi, undang-undang atau kontrak yang terjadi di masyarakat, dalam hal ini juga di tunjang dengan data empiris.¹¹ Terkait dengan data empiris mencakup data wawancara dan kuisisioner. Penulis juga melakukan pengkajian pada bahan pustaka atau data sekunder yaitu melakukan indentifikasi atas asas-asas, asal usul/historis, aturan yang ada di bank, peraturan pemerintah dan juga mencakup peraturan perundang-undangan.

ANALISIS DAN DISKUSI

A. Kekuatan Hukum Irah-Irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang Guna Memastikan Kepastian Hukum

5 Titel irah-irah dalam Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial menurut Pasal 6 UUHT dapat ditafsirkan sebagai 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.¹²

¹¹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 134.

¹² Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Apabila dikaji berdasarkan Teori Kepastian Hukum terkait dengan pembahasan substansi hukum dari bentuk irah-irah yang digunakan dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan telah memiliki kepastian hukum. Mengutip pendapat Sudikno Mertokusumo yang mengatakan bahwa, kepastian hukum ini sendiri adalah sebuah bentuk jaminan bahwa hukum itu sendiri dapat dijalankan dan juga bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Hal ini juga sejalan dengan adanya substansi hukum yang terdapat dalam irah-irah dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan. Dalam hal ini penulis melihat apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), telah diberikan teguran oleh kreditur tetapi tidak dihiraukan, maka debitur telah diberikan kesempatan secara berimbang oleh kreditur untuk menyelesaikan kewajibannya. Jika debitur masih juga tidak menyelesaikan kewajibannya, maka kreditur menggunakan kekuatan eksekutorial atas irah-irah sertifikat Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan sesuai Pasal 14 dan Penjelasan Pasal 14 UUHT yang telah memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.¹³

Perlu juga diketahui bersama bahwa sertipikat Hak Tanggungan yang didalamnya tertulis irah-irah sendiri merupakan terbitan daripada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten yang dalam hal ini memiliki kewenangan sebagai pejabat administrasi negara yang memiliki kewenangan lembaga eksekutif dan bukan lembaga yudikatif. Kewenangan pemerintah secara normatif sebagai suatu lembaga harus didasarkan kepada peraturan perundang-undangan dan negara memiliki kewenangan untuk menuntut penyeleenggara pemerintahan untuk memberikan jaminan kepada hak dasar manusia yang menginginkan terwujudnya kesamaan tindakan/perbuatan serta kepastian hukum didalamnya.¹⁴ Perlu digaris bawahi secara bersama penyelenggaraan pemerintahan dapat menjalankan atau melakukan perbuatan hukum saat dimana adanya legalitas, hal ini juga dapat dilihat daripada tindakan eksekusi sertipikat Hak Tanggungan

¹³ Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁴Transkripsi Hasil Wawancara dengan Leanni Bharline, Notaris/PPAT pada Kantor Notaris/PPAT Leanni Bharline, SH. SpN, Kantor Notaris/PPAT Leanni Bharline, SH. SpN, Palembang, 22 September 2021.

merupakan sebuah bentuk legitimasi yang didapatkan oleh pemerintah, kewenangan ini adalah merupakan bentuk kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah sebagai bentuk pengejawantahan daripada undang-undang. Sehingga bentuk daripada asas legalitas ini sendiri adalah bentuk dari kemampuan untuk dapat melakukan tindakan hukum tertentu dimana nantinya akan menghasilkan sebuah akibat hukum daripada tindakan hukum tersebut, maka sertipikat Hak Tanggungan yang disampulnya terdapat irah-irah ini memiliki kekuatan eksekutorial apabila debitur wanprestasi maka kreditur sendiri dapat melaksanakan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan.¹⁵ Irah-irah sertifikah Hak Tanggungan memiliki kedudukan hukum yang merupakan kewenangan pemerintah dalam menjalankan hukum positif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang.¹⁶

Maka dapat dikatakan title daripada irah-irah ini sendiri adalah salah satu bentuk hal yang mutlak dan wajib untuk dapat dicantumkan dalam sertipikat Hak Tanggung yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan guna permohonan lelang eksekusi di KPKNL. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL didasarkan kepada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK).¹⁷ Mengenai pelaksanaan irah-irah Demi Keadilan yang terdapat dalam UUHT dalam pelaksanaanya telah sesuai dengan Teori Keadilan distributif yang dikemukakan oleh Aristoteles, yaitu keadilan yang dituntut oleh setiap orang untuk mendapatkan haknya dan memiliki sifat proposional. Artinya debitur memberikan hak untuk pelaksanaan eksekusi atas objek jaminan kepada kreditur (bank) atas objek jaminan

¹⁵ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Amir Hakim Hasyim, Notaris/PPAT pada Kantor Notaris/PPAT Amir Hakim Hasyim, SH, Mkn, Kantor Notaris/PPAT Amir Hakim Hasyim, SH, Mkn, Palembang, 22 September 2021.

¹⁶ Dewi Nurul Mustjari, 2016, "Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012", *Jurnal Media Hukum*, Vol. 23, No. 1, Juni, Jakarta: Mahkamah Konstitusi.

¹⁷ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Erwin Cahyono, Kepala Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, Palembang, 25 Agustus 2021.

yang dibebankan dengan Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji dalam hal ini eksekusi dilaksanakan dengan perantaraan KPKNL.

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hal ini sejalan dengan bentuk cakupan terkait dengan kekuatan hukum dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan guna memastikan kepastian hukum dalam Pasal 6 UUHT.¹² UUHT memberikan kemudahan bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, berdasarkan Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b UUHT eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yaitu: *Parate executie*, *Title executorial*, Penjualan dibawah tangan.¹⁸ Pelelangan objek Hak Tanggungan erat kaitannya dengan wanprestasi dari debitur terhadap kreditur sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit yang diikuti dengan Hak Tanggungan, debitur sudah tidak mampu lagi atau tidak adanya itikad baik untuk membayar kewajibannya kepada kreditur, sehingga barang jaminan yang di bebaskan Hak Tanggungan dijual kepada pihak lain untuk melunasi kewajiban debitur terhadap kreditur (biasanya dengan proses lelang jaminan).¹⁹ Pembebanan Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan untuk menjamin hak-hak pihak bank selaku kreditur dalam hal pelunasan utang apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Pembebanan Hak Tanggungan oleh debitur menimbulkan perlindungan terhadap kreditur serta mendapatkan kedudukan yang didahulukan dalam hal pelunasan utang terhadap objek yang dijamin. Dengan adanya jaminan Hak Tanggungan maka dapat memperkecil resiko yang dialami oleh bank akibat perjanjian pemberian kredit.²⁰

¹⁸ Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁹ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Fero Ferdian, *Area Collection Manager* pada PT Bank BTPN Tbk Cabang Palembang, PT Bank BTPN Tbk Cabang Palembang, Palembang, 02 Agustus 2021.

²⁰ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Juma Indra, Wakil Pemimpin Wilayah Operasional pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Palembang, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 03, Palembang, 19 Juli 2021.

Berikut data permohonan lelang eksekusi yang masuk di KPKNL Palembang dengan menggunakan *parate eksekusi* dan penyelesaiannya, sebagaimana tergambar dalam tabel sebagai berikut:

TABEL 1 REKAP PERMOHONAN LELANG HAK TANGGUNGAN KPKNL PALEMBANG

No.	Bank/Instansi NonBank	Jumlah Pengajuan		
		Tahun 2019	Tahun 2020	s/d Mei 2021
1.	PT. Bank Rakyat Indonesia	244	176	165
2.	PT. Bank Mandiri	277	236	133
3.	PT. Bank Negara Indonesia	164	188	150
4.	PT. Bank Central Asia	76	56	42
5.	PT. Bank Pan Indonesia	78	31	17
6.	PT. Bank Bukopin	19	3	-
7.	PT. BPD Sumsel Babel	15	32	27
8.	PT. Bank Tabungan Negara	42	17	29
9.	PT. Bank Mayapada	3	2	2
10.	PT. Indosurya Inti Finance	-	2	-
11.	PT. Bank CIMB Niaga	4	5	-
12.	KSP Sahabat Mitra Sejati	27	4	3
13.	PT. Bank Sahabat Sampoerna	43	22	3
14.	PT. Bank Artha Graha	-	2	4
15.	PT. Bank Negara Indonesia Syariah	25	12	1
16.	PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah	14	14	4
17.	PT. Bank Commentwelth	1	2	2
18.	PT. Bank Danamon Indonesia	30	20	9
19.	PT. KEB Hana	-	2	-
20.	PT. Bank Mega	13	14	6
21.	PT. Bank Muamalat	22	7	3
22.	PT. Bank NISP	10	1	4
23.	PT. Bank Permata	10	13	8
24.	PT. Bank Sinar Mas	11	8	-
25.	PT. Bank Syariah Mandiri	92	61	6
26.	PT. BPR	25	20	7
27.	PT. BRI Agro Niaga	41	14	19
28.	PT. Bank BTPN	70	19	24
29.	PT. Bank Syariah Indonesia	-	-	13
30.	PT. Permodalan Nasional Madani	9	13	12
31.	PT. BPD Jabar Banten	17	8	5
32.	PT. BPD DKI	6	-	7
33.	PT. Bank HSBC	10	-	-
34.	PT. Bank China Contrution	4	-	-
35.	PT. Bank Banten	2	-	-
36.	PT. Bank Agris	8	-	-
37.	PT. Bank UOB	1	-	-
38.	PT. Bank J Trust	-	4	5
39.	PT. Triprima Multifinance	-	-	3
40.	PT. Cargill Indonesia	-	1	-
	Total	1.413	1.009	713

Sumber Data KPKNL Palembang Tahun 2019 s.d. Mei 2021

Berdasarkan data yang didapatkan oleh penulis, maka dapat dilihat dengan menggunakan pisau analisis Teori Jaminan, bahwa ¹⁴perjanjian utang piutang yang dibuat oleh debitur dan kreditur konsekwensinya memerlukan jaminan. Jaminan disini adalah berupa objek tanah yang dilakukan pengikatan dengan Hak Tanggungan, kemudian oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah. Untuk pelaksanaan lelang eksekusi atas jaminan tersebut, tindakan hukum yang dilakukan oleh KPKNL adalah melakukan pelelangan. Dari data tersebut di atas memberikan gambaran bahwa lelang eksekusi dengan menggunakan titel

eksekutorial ber irah-irah telah berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di KPKNL Palembang. Untuk penyelesaian parate eksekusi sertifikat Hak Tanggungan telah memiliki kepastian hukum karena eksekusi objek Hak Tanggungan yang dilelang terjual dengan baik untuk periode tahun 2019 sd Mei 2021 rata-rata diangka 97,88 % sebagaimana data yang tergambar dalam table dibawah ini:

TABEL 2. RFKAP PENYELESAIAN LELANG HAK TANGGUNGAN KPKNL PALEMBANG

No.	Tahun	Permohonan	Realisasi	Persentase
1	2019	1.413	1.406	99,50 %
2	2020	1.009	994	98,51%
3	s/d Mei 2021	713	682	95,65 %

Sumber Data KPKNL Palembang Tahun 2019 sd Mei 2021

Dari data yang didapat oleh penulis dapat disimpulkan dengan menggunakan daya analisis pada Teori Kepastian Hukum yaitu bahwa eksekusi objek jaminan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 20 UUHT telah dijalankan dengan baik oleh KPKNL. Sertifikat Hak Tanggungan telah memiliki kekuatan eksekutorial, dalam pelaksanaan eksekusinya telah memiliki kepastian hukum dan sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam hal terkait dengan Teori Perlindungan Hukum sebagaimana yang dijelaskan oleh Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya suatu upaya melindungi kebutuhan seseorang dengan cara mendistribusikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan yang bersangkutan untuk bertindak untuk kepentingannya tersebut. Perlindungan hukum hak pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan, memang belum secara jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan. Padahal dalam kasus tersebut pemenang lelang merupakan pembeli yang beritikad baik. Itikad baik dari pembeli lelang tersebut dapat dibuktikan dengan kelengkapan syarat-syarat yang dibutuhkan untuk mengikuti lelang serta melaksanakan pelelangan sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.²¹ Lelang dalam hal ini dapat

²¹Transkripsi Hasil Wawancara dengan Marzuki, Direktur Utama pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan, PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan, Palembang, 10 Agustus 2021.

² dipersamakan dengan jual-beli sebagaimana tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdota.²²

B. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Pelaksanaan Eksekusi dan Penjualan Obyek Hak Tanggungan Didalamnya Yang Tidak Sesuai Dengan Apa Disyaratkan Oleh Undang-Undang Hak Tanggungan

¹ Lelang Hak Tanggungan melalui KPKNL baik yang berdasar Pasal 6 UUHT maupun dengan fiat Pengadilan harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL, yaitu pegawai negeri sipil yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.²³ Tahap Persiapan, Penjual yaitu pemegang Hak Tanggungan atau Panitera yang bermaksud melakukan penjualan lelang eksekusi harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis disertai dokumen syarat lelang kepada KPKNL untuk dimintakan jadwal penetapan tanggal lelang.²⁴

Apabila pelaksanaan Lelang ⁶ tidak sesuai dengan petunjuk pelaksanaan lelang mengakibatkan pelaksanaan lelang tersebut telah melanggar Perundang-undangan yang berlaku di dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT Jo. Pasal 27 PMK, ⁶ dikarenakan sebelum terjadi pelaksanaan lelang sudah ada gugatan di Pengadilan oleh pihak lain yang tidak termasuk dalam debitur, jadi pelaksanaan lelang tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, juga dengan dasar putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraacht van gewidjse*) dan akibat hukumnya pelaksanaan lelang tersebut batal demi hukum.²⁵

²² *Ibid.*

²³ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Erwin Cahyono, Kepala Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, Palembang, 25 Agustus 2021.

²⁴ Transkripsi Hasil Wawancara dengan K. Rahmat Hidayat, *Micro Area Manager* pada PT Bank Sahabat Sampoerna Cabang Palembang, PT Bank Sahabat Sampoerna Cabang Palembang, Palembang, 13 Agustus 2021.

²⁵ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Amir Hakim Hasyim, Notaris/PPAT pada Kantor Notaris/PPAT Amir Hakim Hasyim, SH, Mkn, Kantor Notaris/PPAT Amir Hakim Hasyim, SH, Mkn, Palembang, 22 September 2021.

Hal lain yang sering terjadi dalam praktik, untuk mempercepat proses penyelesaian hutang dan setelah kreditur atau debitur telah mendapatkan pembeli jaminan (agunan) dengan harga yang telah disepakati, dilakukan pelunasan hutang oleh debitur dengan menggunakan dana dari sipembeli jaminan (agunan). Disini seolah-olah debitur melakukan pelunasan hutangnya kepada bank (kreditur) dan kemudian setelah mendapatkan surat lunas serta pengantar pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah (roya) dari bank (kreditur), debitur langsung melaksanakan transaksi jual beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian juga saat terjadinya pembatalan lelang di KPKNL oleh kreditur, yang mana jaminan akan dijual dibawah tangan oleh debitur dan kreditur, maka disini telah terjadi penyeludupan hukum dan akibat hukumnya adalah batal demi hukum karena penjualan tersebut tanpa dilakukan pengumuman di media massa sesuai yang dipersyaratkan Pasal 20 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUHT.²⁶ Menurut prinsip hukum perdata apabila suatu perjanjian batal demi hukum maka akan berakibat kondisi hukum dari para pihak mesti merujuk kepada keadaan sedianya, seakan-akan perjanjian tersebut tiada pernah ada.²⁷ Terkait dengan pihak ketiga yang telah terlanjur membeli objek Hak Tanggungan tersebut, maka dapat menuntut bank secara perdata dan pidana dengan mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan selaku pihak yang berwenang dalam mengeksekusi objek Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang mengatakan, “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Munir Fuady dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer menerangkan bahwa komponen melawan hukum meliputi, salah satunya adalah perbuatan melanggar undang-undang yang resmi. Bank selaku pemegang Hak Tanggungan jika benar melanggar ketentuan pelaksanaan pelelangan umum, dapat digugat atas perbuatan melawan hukum atas kerugian yang dialami pihak ketiga.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Windy Yolandini, dan Mada Apriandi, 2020, “Kewajiban Penggunaan Bahasa Indonesia Dalam Kontrak Asing di Indonesia”, *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Lex LATA*, Vol. 2, No. 1, Maret, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 420.

Masalah utama lelang Hak Tanggungan lainnya dari hasil penelitian penulis adalah adanya gugatan perdata terhadap pelaksanaan eksekusi lelang, karena memang tidak ada peraturan yang melarang untuk mengajukan gugatan dan bahkan pada dasarnya pengadilan tidak diperbolehkan untuk menolak memeriksa gugatan yang masuk. Sebagaimana hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan “Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya”. Ketentuan tersebut merupakan konsekuensi dari salah satu asas dalam hukum acara perdata yaitu asas Ius Curia Novit yaitu hakim dianggap tahu hukumnya.

Pada prinsipnya, Gugatan dan Perlawanan eksekusi lelang Hak Tanggungan merupakan upaya debitur yang bertujuan untuk menunda lelang atau membatalkan lelang. Gugatan dan Perlawanan Hak Tanggungan diajukan dengan dua dasar yaitu Perbuatan melawan hukum dan cidera janji. Pada setiap perbuatan hukum yang dilakukan tidak menutup kemungkinan akan adanya permasalahan hukum atau sengketa hukum yang terjadi pada eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan.

Menurut Teori Penyelesaian Sengketa Hukum yang disampaikan oleh Dean G Pruitt dan Jeffrey Z Rubin, dalam menyelesaikan suatu sengketa atau konflik sangat jarang hanya digunakan satu macam strategi secara eksklusif, namun diterapkan kombinasi dari beberapa strategi. Dimana dalam hal ini adanya bentuk penyelesaian dilakukan secara litigasi dan non litigasi. Dalam hal ini sendiri penulis melihat bahwa terdapat permasalahan hukum yang terjadi dalam proses pelaksanaan eksekusi dan juga penjualan dari objek Hak Tanggungan. Selain itu, potensi permasalahan hukum terkait nilai limit disebabkan oleh adanya perbedaan nilai aset atas objek Hak Tanggungan yaitu nilai Hak Tanggungan dan nilai limit lelang. Nilai Hak Tanggungan adalah nilai tertinggi pembebanan atas objek Hak Tanggungan yang dijadikan dasar tagihan yang bersifat preferen sebesar nilai Hak Tanggungan. Pada tahap pembebanan Hak Tanggungan, biasanya asset dinilai dengan memperhitungkan prospek dan perkembangan usaha, sehingga metode penilaian dalam penetapan nilai Hak

Tanggungan menggunakan pendekatan pasar wajar. Namun, pada saat eksekusi lelang Hak Tanggungan, dengan pertimbangan adanya unsur paksaan untuk secepatnya merealisasikan pelunasan, risiko finansial dan adanya risiko hukum, maka nilai limit lelang objek Hak Tanggungan menggunakan nilai likuidasi. Pada umumnya nilai limit objek lelang lebih rendah daripada nilai Hak Tanggungan, sehingga Pemberi Hak Tanggungan merasa keberatan atas nilai limit lelang yang ditetapkan oleh Pemegang Hak Tanggungan. Gugatan yang dimohonkan untuk diputuskan (Petitum) dari gugatan ini tidak selalu meminta pembatalan lelang, tetapi permohonan meminta ganti rugi karena selisih penilaian dari debitur dengan nilai limit.²⁸ Untuk itu jika terjadi permasalahan hukum atas penjualan objek lelang biasanya di tempuh dengan cara litigasi atau non litigasi baik oleh debitur, kreditur dan KPKNL.

Gugatan perdata dapat berakibat terjadinya penundaan lelang atau pembatalan lelang. Keduanya menimbulkan dampak yuridis dan dampak ekonomis, putusan hakim menyatakan menunda lelang maka akan berakibat potensi kerugian yang diderita oleh kreditur akan berakumulasi dalam waktu yang relatif lama dan akhirnya akan berdampak ekonomis bagi Pemegang Hak Tanggungan yaitu dengan berlalutnya penyelesaian hukum berdampak terhadap lamanya recovery atas sejumlah uang yang telah dikeluarkan sebagai pinjaman. Semakin kecilnya peluang untuk mencari pembeli objek lelang, karena masyarakat yang berminat akan memperhitungkan biaya yang dikeluarkan untuk penyelesaian perkara.

C. Pengaturan yang Seharusnya Terkait Dengan Eksekusi Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang.

Dalam pelaksanaan terkait dengan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh bank selaku kreditur melalui KPKNL tetap bepedoman kepada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

²⁸ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Fero Ferdian, *Area Collection Manager* pada PT Bank BTPN Tbk Cabang Palembang, PT Bank BTPN Tbk Cabang Palembang, Palembang, 02 Agustus 2021.

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.²⁹

Selama ini dalam melaksanakan lelang Hak Tanggungan KPKNL telah berjalan dengan baik sesuai dengan ketentuan yang ada, hanya ada beberapa kendala yang terjadi dilapangan yaitu keberatan pada saat pelaksanaan lelang mengenai harga penjualan, pengosongan objek jaminan yang masih dihuni oleh pihak ketiga, kekhawatiran adanya gugatan dari pemilik jaminan/debitur di Pengadilan dan permasalahan hukum lainnya. Oleh karena itu sebaiknya ada penambahan norma terkait Pasal 20 UUHT, tentang harga limit objek lelang yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai yang Independen, kewajiban dari pihak KPKNL selaku penjual objek jaminan untuk melakukan pengosongan jika telah dilakukan lelang eksekusi, karena kendala yang sering terjadi pembeli lelang melakukan pengosongan sendiri melalui Pengadilan dengan mengeluarkan biaya yang cukup tinggi .

Selanjutnya apabila tercapai kesepakatan antara bank selaku kreditur dengan debitur, untuk objek jaminan yang akan dilelang oleh KPKNL dapat dilakukan pembatalan baik karena pelunasan utang maupun karena dilakukan penjualan dibawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2), (3) UUHT, dan hal ini diinformasikan ke debitur dan kreditur.

Terkait dengan bentuk upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak ketiga jika terjadi permasalahan dikemudian hari karena penjualan Hak Tanggungan yang dijual dibawah tangan tanpa adanya pengumuman dimedia massa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat 3 dan 4 UUHT, maka pihak ketiga dapat melakukan upaya hukum dalam pelaksanaan eksekusi benda jaminan yaitu dengan ³menuntut bank secara perdata dan pidana dengan ³mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan selaku pihak yang berwenang dalam mengeksekusi objek Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatakan, “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa

²⁹ *Ibid.*

kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.³⁰

Mengenai penjualan dibawah tangan yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT yang dalam praktiknya sering dijalankan oleh debitur dengan persetujuan bank selaku kreditur adalah untuk mempercepat proses penyelesaian (*recovery*) dan pelunasan hutang debitur kepada bank. Untuk pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan ini dilakukan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menyertakan surat lunas serta pengantar pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah (roya) dari bank (kreditur). Jika melihat dari ketentuan Pasal 20 ayat (4) UUHT perbuatan hukum jual beli tersebut adalah batal demi hukum. Sebaiknya untuk kepastian hukumnya dilakukan *judicial review* (JR) di Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia terkait dengan keberadaan daripada Pasal 20 ayat (2), (3) dan (4) UUHT. Dalam hal ini, pertama perlu diketahui bahwa belum ada institusi yang melakukan *judicial review* (JR) terhadap pasal 20 ayat 3 UUHT. Kedua penjualan objek Hak Tanggungan sendiri tetap dilakukan oleh Debitur dengan persetujuan Bank (Kreditur) untuk mempercepat proses penyelesaian (*recovery*), pelunasan utang debitur, nama baik debitur di bank.³¹

Jika dihubungkan dengan Teori Perlindungan Hukum, maka perlindungan yang diberikan adalah memberikan kesempatan kepada pihak ke tiga untuk mengajukan gugatan atas itikad baik dari para pihak. Hal ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Philipus, perlindungan hukum preventif memiliki ketentuan-ketentuan dan ciri tersendiri dalam penerapannya, subjek hukum tidak mempunyai kesempatan untuk mengajukan keberatan karena ditangani langsung oleh peradilan administrasi dan pengadilan umum. Perlindungan hukum ini diberikan untuk menyelesaikan suatu pelanggaran atau sengketa yang sudah terjadi dengan konsep teori perlindungan hukum

³⁰ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Erwin Cahyono, Kepala Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, Palembang, 25 Agustus 2021.

³¹ Transkripsi Hasil Wawancara dengan Juma Indra, Wakil Pemimpin Wilayah operasional pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Palembang, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 03, Palembang, 19 Juli 2021.

13

yang bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak manusia dan diarahkan kepada pembatasan-pembatasan masyarakat dan pemerintah.

Terkait dengan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak yang melakukan pembelian objek Hak Tanggungan tanpa adanya pemberitahuan media massa, upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak ketiga adalah dengan cara melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri sesuai kewenangannya dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada. Para pihak yang melakukan pembelian objek Hak Tanggungan yang memiliki itikad baik secara hukum dilindungi. Sehingga dalam hal ini pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum atas terjadinya jual beli, berdasarkan Pasal 1457, 1338, 1320 KUH Perdata dan Putusan MA No. 1267 K/Pdt/2012.³²

KESIMPULAN

Berdasarkan pengkajian pada pembahasan yang disampaikan, dapatlah ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kekuatan hukum irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang adalah kuat, berdasarkan data penelitian yang dilakukan penulis 97,88 % dapat dieksekusi, namun 2.12 % dalam beberapa hal terdapat kendala adanya pembatalan lelang, gugatan/verzet dari debitur dan pihak ketiga.
2. Akibat hukum bagi para pihak terhadap pelaksanaan eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan didalamnya yang tidak sesuai dengan apa dipersyaratkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan adalah batal demi hukum.
3. Pengaturan yang seharusnya terkait dengan eksekusi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang, yaitu harus ada penambahan norma terkait Pasal 20 UUHT, tentang harga limit objek lelang yang ditetapkan

³² Transkripsi Hasil Wawancara dengan Leanni Bharline, Notaris/PPAT pada Kantor Notaris/PPAT Leanni Bharline, SH. SpN, Kantor Notaris/PPAT Leanni Bharline, SH. SpN, Palembang, 22 September 2021.

oleh Kantor Jasa Penilai yang Independen, kewajiban dari pihak KPKNL selaku penjual objek jaminan untuk melakukan pengosongan jika telah dilakukan lelang eksekusi.

10

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 134.

15

M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya, hlm. 6.

Jurnal

Adrian Gunawan, Joni Emirzon dan Muhammad Syaifuddin, 2020, “Kerja Sama PT Pertamina EP Dengan PT Petro Muba Dalam Pengusahaan Sumur Tua Minyak Bumi Di Lapangan Babat Dan Kukui Desa Sungai Angit”, *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Lex LATA*, Vol. 2, No. 3, November, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 740.

Agus Susila, 2018, “Formulasi Hukum (Langkah-Langkah Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet)”, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Vol. 46, No. 1, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 41.

Ainon, Rahayu Marziah, Jauhari dan Iman, 2019, “Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 2, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 225-236.

Ana Silviana, 2020, “Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)”, *Jurnal Diponegoro Private Law Review*, Vol. 7 No. 1, Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 28-39.

Deby, Rumat Rotinsulu, Ginting dan Josep May Hardi, 2017, “Determinan Keberhasilan Lelang Hak Tanggungan Pada KPKNL Manado Tahun 2015-2016”, *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah*, Vol. 19, No. 1, Manado: Fakultas Ekonomi Universitas Sam Ratulangi, hlm. 23-27.

Dewi Nurul Mustjari, 2016, "Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012", *Jurnal Media Hukum*, Vol. 23, No. 1, Juni, Jakarta: Mahkamah Konstitusi.

Endang Sri, 2019, "Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Obyek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 4, No. 2, Malang: Fakultas Hukum Universitas Negeri Malang, hlm. 310-320.

Rangga, Mulyati Bimantara dan Ikhwansyah, 2019, "Penerapan Konsinyasi Terhadap Objek Yang Sudah Dijaminakan Melalui Hak Tanggungan", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7 No. 2, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 306-318.

Windy Yolandini, dan Mada Apriandi, 2020, "Kewajiban Penggunaan Bahasa Indonesia Dalam Kontrak Asing di Indonesia", *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Lex LATA*, Vol. 2, No. 1, Maret, Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, hlm. 420.

10

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Wawancara

Amir Hakim Hasyim, 2021, *Transkripsi Hasil Wawancara*, Notaris/PPAT pada Kantor Notaris/PPAT Amir Hakim Hasyim, SH, Mkn, Kantor Notaris/PPAT Amir Hakim Hasyim, SH, Mkn, Palembang.

Erwin Cahyono, 2021, *Transkripsi Hasil Wawancara*, Kepala Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang, Palembang.

Fero Ferdian, 2021, *Transkripsi Hasil Wawancara*, Area Collection Manager pada PT Bank BTPN Tbk Cabang Palembang, PT Bank BTPN Tbk Cabang Palembang, Palembang.

Juma Indra, 2021, *Transkripsi Hasil Wawancara*, Wakil Pemimpin Wilayah Operasional pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Palembang, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 03, Palembang.

K. Rahmat Hidayat, 2021, *Transkripsi Hasil Wawancara, Micro Area Manager* pada PT Bank Sahabat Sampoerna Cabang Palembang, PT Bank Sahabat Sampoerna Cabang Palembang, Palembang.

Leanni Bharline, 2021, *Transkripsi Hasil Wawancara, Notaris/PPAT* pada Kantor Notaris/PPAT Leanni Bharline, SH. SpN, Kantor Notaris/PPAT Leanni Bharline, SH. SpN, Palembang.

Marzuki, 2021, *Transkripsi Hasil Wawancara, Direktur Utama* pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan, PT. Bank Perkreditan Rakyat Sumatera Selatan, Palembang.

IMPLEMENTASI PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN KEPENTINGAN PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG

ORIGINALITY REPORT

20%
SIMILARITY INDEX

21%
INTERNET SOURCES

6%
PUBLICATIONS

13%
STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	jurnal.fh.unpad.ac.id Internet Source	5%
2	dspace.uii.ac.id Internet Source	2%
3	www.hukumonline.com Internet Source	2%
4	repositori.usu.ac.id Internet Source	1%
5	www.scribd.com Internet Source	1%
6	lawyerfrimandaginting.wordpress.com Internet Source	1%
7	ekolumajang.files.wordpress.com Internet Source	1%
8	eprints.undip.ac.id Internet Source	1%

9	123dok.com Internet Source	1 %
10	repository.ub.ac.id Internet Source	1 %
11	repository.unissula.ac.id Internet Source	1 %
12	riset.unisma.ac.id Internet Source	1 %
13	lab-hukum.umm.ac.id Internet Source	1 %
14	fh.upnvj.ac.id Internet Source	1 %
15	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	1 %

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography Off