



TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KENDARI

Brilly Arta Farasadi, Muh. Fitriadi, Parulian Napitupulu

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sulawesi Tenggara

ARTICLE INFO

Keywords:

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), Kendari City, Legal Review, Mortgage Right Auction.

e-mail:

brillyarta09@gmail.com

Corresponding Author:

Brilly Arta Farasadi

Received: 21/11/2019

Accepted: 13/01/2020

Published: 28/04/2020



ABSTRACT

The objectives of the research in this study are: (1) Factors that cause the cancellation of the execution of the mortgage auction at KPKNL Kendari. (2) What is the form of legal protection for debtors and creditors with the failure of the execution of the mortgage auction at KPKNL Kendari. The type of research used is normative-empirical. The expected benefits of the research are theoretically, to provide benefits for interested parties to deepen and analyze as input for the development of science in the field of civil law, especially collateral law regarding the Parate Execution of the Mortgage Auction, practically it is expected to provide very valuable input for creditors in implementing the Parate Execution of the Mortgage Auction. Research results: (1) Factors that cause the cancellation of the execution of the mortgage auction at KPKNL Kendari. 1. There is a request from the creditor that the debtor has made payment to the Bank, 2. There is a court decision/determination to KPKNL 3. Goods or documents to be auctioned are confiscated in a criminal case. 4. The collateral to be auctioned has been destroyed. 5. There is a redemption of collateral by a third party. 6. There is a sale of collateral underhand. (2) Form of legal protection for debtors and creditors against the failure to execute the mortgage auction at KPKNL Kendari. Legal protection for debtors: 1. Determination of a minimum limit value equal to the liquidation value. 2. Creditors should release sales at least equal to the liquidation value. Legal protection for creditors 1. Collateral that is the debt collateral is immediately insured. 2. There is a special position given to creditors.

I. PENDAHULUAN

Meningkatnya pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil, makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi kredit (bank/kreditor) dan penerima kredit (nasabah/debitor) serta semua pihak yang berkepentingan mendapat perlindungan hukum sebagai upaya mengatasi timbulnya risiko bagi kreditor di masa yang akan datang. Oleh karena itu, keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi pemberi dana/kreditor dan penerima dana /debitor. (*Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*)

Meningkatnya pembangunan mengakibatkan peningkatan dana pembangunan. Dana pembangunan yang tersedia antara lain disalurkan melalui perbankan, dana ini perlu dilindungi karena dana tersebut merupakan dana masyarakat. Jika dana tidak dapat dikembalikan maka akan menimbulkan gangguan (stagnasi) dalam pembangunan yang akan mengakibatkan keresahan masyarakat.

Dalam pemberian kredit, bank harus melakukan tindakan pengamanan terhadap kucuran pemberian kredit yang diberikan kepada nasabah. Hal ini penting untuk melindungi dana masyarakat yang dikelola oleh bank dalam penyaluran kredit. Oleh karena itu maka bank harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Pemberian kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian;
2. Bank harus mempunyai keyakinan terhadap kemampuan dan kesanggupan debitor dalam melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan. Keyakinan ini diperoleh setelah melakukan penilaian mengenai watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitor;
3. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya kepada bank;
4. Harus memperhatikan syarat-syarat perkreditan yang sehat.

Kredit yang diberikan oleh bank dapat mengandung resiko. Risiko ini menyangkut pengembalian kredit tersebut, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu:

1. Bank tidak diperbolehkan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis (Perjanjian Kredit);
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat;
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham;
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*Legal Lending Limit*).

Dalam penyaluran kredit, bank memerlukan jaminan dari kreditor. Hal ini sangat urgen sebab jaminan tersebut akan diperlukan jika suatu waktu debitor wanprestasi. Dalam hal terjadi kredit macet, barang yang dijadikan jaminan lazimnya akan dijual untuk menutupi kewajiban debitor, untuk itu dilakukan perjanjian penjaminan. Perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian yang sifatnya aksesoir dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. (*Muhammad Djumhana : 2000 :393*)

Kehadiran Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan kemudahan baik kepada kreditor maupun debitor. Hal ini dapat dilihat dari ciri-ciri yang melekat pada hak tanggungan yaitu:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*Droit de Preferent*) hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat(1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);

2. Selalu mengikuti objek hak tanggungan yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (*Droit De Suite*) dijelaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
3. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. (*Purwahid Patrick : 2001 : 53*)

Dalam pelaksanaan eksekusi ini, jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), mengenal ada tiga macam eksekusi, yaitu:

- a. Parate Eksekusi Hak Tanggungan
- b. Eksekusi Title Eksekutorial Hak Tanggungan
- c. Penjualan Sukarela di Bawah Tangan

Dalam kaitannya dengan parate eksekusi hak tanggungan, berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdapat perbedaan pendapat dikalangan praktisi hukum. Terhadap hal ini beberapa penafsiran dari ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu:

Pendapat pertama, pelelangan hak tanggungan pertama adalah berdasarkan janji-janji dalam memberikan kuasa untuk menjual dan tergolong sukarela. Oleh karena itu masih memerlukan persetujuan dan harga limit dari si pemberi hak tanggungan. Pendapat ini sempat dianut oleh BUPLN (sekarang DJKN), sebagaimana tercermin dalam petunjuk penegasan dalam Surat Edaran Kepala BUPLN No. SEBI/21/PN/1998 tanggal 13 Juli 1998 tentang petunjuk pelaksanaan Pasal 6 UUHT. Surat edaran yang dimaksud tersebut telah dicabut dengan Surat Edaran Kepala BUPLN No.19/PN/2000 tanggal 23 Agustus 2000 dan selanjutnya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Dengan adanya surat edaran tersebut maka semua lelang berdasarkan hak tanggungan dalam pandang BUPLN adalah lelang eksekusi.

Pendapat Kedua, menganggap bahwa Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah Parate Eksekusi dan karenanya tidak memerlukan persetujuan debitor dan tidak memerlukan campur tangan pengadilan. Dengan demikian sesuai dengan pandangan yang kedua, Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) secara formal menurut hukum positif kewenangan Parate Eksekusi Pertama sudah dapat dilakukan oleh bank (baik swasta maupun pemerintah) dengan mengajukan permintaan lelang Objek Hak Tanggungan kepada Kantor Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)

Pendapat Ketiga, menganggap pelelangan umum hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) bukan merupakan parate eksekusi. Akan tetapi merupakan eksekusi berdasarkan titel (alas hak) yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, bedanya dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dikhususkan pada pemegang hak tanggungan pertama. Pandangan ini berdasarkan argumentasi bahwa pelelangan hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) baru dapat dilaksanakan jika sudah ada Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA." Karena itu berdasarkan Pasal 26 UUHT jo Pasal 224 HIR dan/atau Pasal 258 RBG menurut pandangan yang ketiga ini pelelangan hak tanggungan yang pertama juga harus dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Perbedaan penafsiran ini dapat dipahami karena peraturan pelaksanaan hak tanggungan telah ada, khususnya mengenai pelaksanaan parate eksekusi, sehingga berdasarkan Pasal 26 Undang-

Undang Hak Tanggungan (UUHT), selama belum ada Peraturan Perundang-undangan yang mengaturnya dan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini (UUHT), terhadap eksekusi hak tanggungan dalam pelaksanaannya tidak lagi mengacu pada ketentuan Hipotek dan *Credietverband*. (Bachtiar Sibarani : 2001 : 10)

Pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya pada bank. Itikad baik nasabah diperoleh bank dari data-data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka dilakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Dalam dunia perbankan kelima factor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *thefive of credit analysis* (Supramono, 2009: 158).

Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah ataupun hak atas barang. Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bank dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu. Lembaga jaminan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan hak tanggungan.

Dalam melaksanakan parate eksekusi lelang hak tanggungan, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari juga sering mengalami permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaannya, meskipun prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan telah dilaksanakan. permasalahan itu berupa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) menetapkan harga limit yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) terlalu rendah sehingga pihak debitur merasa keberatan akan hal itu, selain itu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) tidak memberikan kesempatan kepada debitur untuk mendapatkan nilai tertinggi dari Hasil Lelang, Bahkan Sering Kali Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari dilibatkan sebagai tergugat 2 (dua). Akan tetapi sesuai dengan kenyataan yang ada, banyak debitur merasa dirugikan dengan adanya permasalahan yang timbul dari Parate Eksekusi Lelang Hak Tanggungan tersebut.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (*debitor*) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih *Preferent* terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6UUHT, yang mengatakan "apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya. (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja 2004 :13)

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Pada Prinsip Hukum Perdata BW menganut Asas Perlekatan Vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah (Pasal 571 BW). Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) UUHT mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.

2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

a. Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Hak-hak atas Tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa: (*Munir Fuady: 2002: 146*)

- a. Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtanggankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

b. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (*debitor*);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihtang yang diberikan. (*Adrian Sutedi: 2010: 54*)

3. Beberapa Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya.
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada
- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti. (*Sutan Remy: 1999: 83*).

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan.

Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata lain pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Maria S.W. Sumardjono mendefinisikan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang dengan dua puluh tahun. Hak Guna Bangunan dapat diperoleh dari tanah negara ataupun tanah (hak) milik orang lain.

Berbeda dengan pendapat para ahli hukum sebelumnya, Maria S.W. Sumardjono berpendapat bahwa pemegang Hak Guna Bangunan adalah sekaligus pemegang hak atas tanah dan bangunannya. Dengan perkataan lain hak atas tanah dan bangunan berada disatu tangan atau tidak terpisah. Apabila Hak Guna Bangunan itu (dalam pengertian pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan) akan dibebani dengan hak lain, maka satu-satunya kemungkinan yang terbuka adalah pembebanannya dengan hak sewa atas bangunan, yang berarti yang menjadi objek sewa menyewa adalah bangunan dan bukan (hak atas) tanahnya. Konstruksi yuridis Hak Guna Bangunan tidak memungkinkan bahwa seseorang mempunyai bangunannya saja tanpa menjadi pemegang hak atas tanahnya. (*Maria S.W. Sumardjono : 2001 :145*)

Berkaitan dengan penerapan asas pemisahan horizontal tersebut, Bachtiar Effendie mengatakan bahwa tidak ada satu pasal pun dalam Undang-Undang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria yang secara tegas telah menjabarkan asas pemisahan horizontal tersebut. Penerapan asas pemisahan horizontal tersebut tidak selalu mutlak diterapkan kendatipun Undang-Undang Ketentuan-

ketentuan Pokok Agraria telah mencabut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (termasuk mencabut Pasal 500 jo Pasal 571 ayat 1 jo Pasal 601 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Penerapan asas pemisahan horizontal haruslah secara kasuistis/perkasus sehingga dengan demikian penyelesaian kasus tersebut akan dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat. (*Bachtiar Effendie :2003 : 90*).

4. Syarat Sahnya Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan. Tata cara pembebanannya wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 10 ayat (1); Pasal 11 ayat (1); Pasal 12; Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT.

Syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT);
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas (Pasal 11 ayat (1) UUHT) yang meliputi:
 - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
 - b. Domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan;
 - c. Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan;
 - d. Nilai Tanggungan;
 - e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Dengan demikian yang disebut syarat spesialisitas adalah penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dan jika hutangnya belum disebutkan nilai tanggungan serta uraian yang jelas tanah dan bangunan yang ditunjuk sebagai objek hak tanggungan.

3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas (supaya diketahui oleh siapa saja) melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kabupaten/Kota);
4. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji (Pasal 12 UUHT).

5. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Sedangkan berakhirnya hak tanggungan tertuang dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.
- 2) Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan.
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

B. Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian Eksekusi

Pengertian eksekusi dalam perkara perdata tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Untuk itu pengertian eksekusi harus dicari di luar peraturan perundang-undangan yang ada. Pengertian eksekusi menurut beberapa Sarjana Hukum belum ada kesamaan pandangan. Pengertian eksekusi menurut R. Subekti dikatakan bahwa "eksekusi atau pelaksanaan putusan mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau menaati putusan itu secara sukarela sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum.

2. Eksekusi Hak Tanggungan

Pengaturan eksekusi jaminan dalam bentuk hak tanggungan, diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) j.o. Pasal 20 ayat (1) a. Undang-undang Hak Tanggungan. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan dengan tegas bahwa "Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut: Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Berdasar rumusan pasal-pasal di atas dapat diketahui bahwa eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dilakukan dengan penjualan dimuka umum dengan berdasarkan:

- 1) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sesuai pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.
- 2) Hak kreditur untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum". Dari rumusan Pasal 12 tersebut diketahui bahwa dalam jaminan hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dilarang untuk memiliki objek hak tanggungan apabila Debitur cidera janji.

C. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1. Pengertian Lelang

Pasal 1 Angka 4, 5 dan 6 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 mengklasifikasi lelang menjadi :

- 1) Lelang Eksekusi
- 2) Lelang Non eksekusi Wajib
- 3) Lelang Non eksekusi Sukarela

2. Pelaksanaan Lelang

Pada pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan terdapat pula pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang tersebut memuat :

1. Pemandu Lelang terdapat dalam Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - a. Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.
 - b. Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar DJKN.
2. Penentuan Nilai Limit terdapat pada Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat Ayat :
 - (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :
 - a. penilaian oleh penilai; atau
 - b. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.
 - (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
 - (3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
 - (4) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.
 - (4a) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
 - (5) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
 - (6) Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
3. Lelang Ulang terdapat didalam Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat: Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:
 - a. menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau
 - b. menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.

4. 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 PMK Nomor 106/PMK.06/2013.

5. Penawaran Lelang

Didalam Peraturan Menteri Keuangan Pasal 54 No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Penawaran lelang dilakukan secara langsung atau tidak langsung dengan cara :

- (1) Penawaran Lelang dilakukan dengan cara:
 - a. Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
 - b. Tertulis; atau
 - c. Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.
- (2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:
 - a. Dengan kehadiran Peserta Lelang; atau
 - b. Tanpa kehadiran Peserta Lelang. Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran.
- (3) Peserta Lelang dilakukan:
 - a. melalui surat elektronik (*email*);
 - b. melalui surat tromol pos; atau
 - c. melalui *internet*.

6. Bea Lelang

Pasal 1 Ayat 31 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang "Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak".

3. Dasar Hukum Lelang

Peraturan yang menjadi dasar hukum lelang adalah:

- 1) Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Stbl. 1908 No. 189
- 2) Instruksi Lelang (Vendu Instructie) Stbl. 1908 No. 190
- 3) PP No. 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis PNBPN yang berlaku pada Kemenkeu Peraturan Pelaksanaannya:
 - a) PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No.106/PMK.06/2013
 - b) PMK No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan PMK No.158/PMK.06/2013
 - c) PMK No.175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 159/PMK.06/2013 PMK No. 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 160/PMK.06/2013
 - d) Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Perundang-undangan lain yang terkait :
 - (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - (2) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
 - (3) KUH Acara Perdata (HIR dan RBg) dan KUH Acara Pidana
 - (4) UU Perbankan, dll.

4. Pejabat Lelang

Pejabat Lelang (*Vendumeester*) yaitu orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang (Pasal 1 angka 14 PMK No. 106/PMK.06/2013). Pejabat Lelang dibagi 2 (dua), yaitu:

- 1) Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
- 2) Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Non Eksekusi sukarela.

III. METODE PENELITIAN

Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari Propensi Sulawesi Tenggara, Jenis data yang digunakan adalah primer dan sekunder yang berasal dari field research dan Library research. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi dan menganalisis secara kualitatif.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor - Faktor yang Menyebabkan Batalnya Lelang Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari.

Didalam menjalankan lelang eksekusi hak tanggungan, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari sering mendapatkan kendala yang menghambat proses lelang hak tanggungan tersebut, sehingga lelang hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari tidak berjalan. Akibat dari hambatan tersebut eksekusi lelang hak tanggungan bisa menjadi batal. Adapun hambatan yang dapat membatalkan proses eksekusi lelang hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Kendari adalah sebagai berikut :

1. Adanya permohonan dari kreditur dengan alasan debitur telah melakukan pelunasan terhadap bank yang bersangkutan.

Pelaksanaan lelang hak tanggungan terhadap jaminan hutang milik nasabah debitur/ penjamin adalah merupakan konsekuensi logis dari penandatanganan atas perjanjian kredit oleh kreditur/bank dengan penanggung hutang. Lelang hak tanggungan yang dimaksud disini adalah merupakan suatu sarana untuk melakukan penjualan jaminan hutang milik penanggung hutang/penanggung hutang/penjamin hutang ataupun yang telah disita oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) dalam kaitannya dengan sistem pengurusan piutang negara. Pada saat dilakukan eksekusi lelang terhadap jaminan hutang atau harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang sering terjadi masalah yang mengakibatkan eksekusi lelang menjadi batal. Dengan demikian, permasalahan yang menjadikan eksekusi lelang hak tanggungan di Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak berjalan dengan baik pada pelaksanaannya terhadap jaminan hutang milik penanggung hutang/penjamin hutang (*borgtocht*) bahwa : Proses yang menjadikan eksekusi lelang hak tanggungan tidak berjalan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari adalah dilakukan pihak pemohon penjual dan penanggung hutang dengan mengajukan permohonan secara tertulis kepada KPKNL terkait dengan adanya pembatalan eksekusi lelang

karena adanya pelunasan hutang oleh pihak penanggung hutang disertai dengan bukti pembayaran.

2. Adanya putusan/penetapan Pengadilan yang disampaikan secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) bahwa objek lelang masih dalam proses sengketa.

Dalam proses pelelangan salah satu putusan pengadilan dapat memberikan putusan pembatalan eksekusi lelang karena proses dari tuntutan oleh pihak ketiga melalui pengadilan. Putusan pengadilan menyatakan bahwa lelang tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum dan uang lelang yang dibayarkan oleh pembeli lelang akan dikembalikan kepada pembeli lelang. Hakim dalam memutus suatu perkara yang belum ada atau tidak ada peraturan perundang-undangannya haruslah melihat pada faktor-faktor yang ada dan berkaitan. Hakim juga harus pula memperhatikan adanya itikad baik pembeli lelang yang eksekusi lelangnya dibatalkan oleh pengadilan. Sehingga pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara dapat objektif.

Dalam putusan pembatalan eksekusi lelang apabila pembeli lelang mempunyai itikad baik maka sudah seharusnya pembeli lelang mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum. Ukuran itikad baik seorang pembeli lelang memang tidak diatur di dalam hukum positif, tetapi di dalam berbagai putusan hakim sebelumnya telah ada misalnya Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1967 Reg. No. 821 K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang. Seorang pembeli lelang yang beritikad baik harus ada dalam pra kontrak/pelaksanaan lelang adalah seorang yang membeli barang dengan kejujuran penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik barang. Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang memiliki kejujuran yang tidak mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu dalam artian cacat pada asal usulnya.

Pembatalan eksekusi lelang melalui putusan pengadilan berkaitan dengan tidak adanya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang seharusnya diberikan oleh undang-undang karena pemenang lelang objek hak tanggungan merupakan kunci dalam penyelesaian kredit macet. Padahal pembelian objek jaminan hak tanggungan tersebut kreditor dapat mengambil pelunasan hutang atas hutang debitur kepada kreditor yang mana pelunasan tersebut merupakan tujuan diadakannya penjualan objek Hak Tanggungan.

3. Barang dan atau dokumen yang akan dilelang disita dalam perkara pidana

Pengertian penyitaan dirumuskan dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang KUHP yang berbunyi, "Penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau menyimpan di bawah penguasaannya benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan, dan peradilan".

Kadang-kadang barang yang disita, bukan milik tersangka. Adakalanya barang orang lain yang dikuasanya secara melawan hukum, seperti dalam perkara pidana pencurian. Atau memang barang tersangka, tapi yang diperolehnya dengan jalan melanggar ketentuan Undang-undang atau diperoleh tanpa izin yang sah menurut perundang-undangan, seperti dalam tindak pidana ekonomi atau tindak pidana korupsi. (Marwadi Halim: 2008: 59)

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi menyebutkan bahwa, "Selain pidana tambahan sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yaitu, sebagai pidana tambahan adalah:

- a. Perampasan barang bergerak yang berwujud atau yang tidak berwujud atau barang tidak bergerak yang digunakan untuk atau yang diperoleh dari tindak pidana korupsi, termasuk perusahaan milik terpidana di mana tindak pidana korupsi dilakukan, begitu pula dari barang yang menggantikan barang-barang tersebut
- b. Pembayaran uang pengganti yang jumlahnya sebanyak-banyaknya sama dengan harta benda yang diperoleh dari tindak pidana korupsi
- c. Penutupan seluruh atau sebagian perusahaan untuk waktu paling lama 1 (satu) tahun
- d. Pencabutan seluruh atau sebagian hak-hak tertentu atau penghapusan seluruh atau sebagian keuntungan tertentu, yang telah atau dapat diberikan oleh pemerintah kepada terpidana.

Pasal 57 RBg (*Rechtsreglement Butengewesten*) menyebutkan bahwa, "pengadilan atau pejabat dan orang-orang istimewa yang mewajibkan mengusut kejahatan dan pelanggaran selanjutnya harus mencari dan merampas barang-barang yang dipakai". Dengan demikian, Benda Sitaan sebagai Pidana Tambahan (Pasal 10KUHP) bisa terjadi peralihan kepemilikan dari personal ke negara. Penyitaan terhadap benda merupakan bagian dari pidana tambahan bagi pelaku tindak pidana diantaranya adalah dengan perampasan barang-barang tertentu, hal ini sangat jelas sekali diatur dalam Pasal 10 KUHP.

UUHT telah memberikan dasar pengaturan hukum terhadap perlindungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, tetapi yang menjadi permasalahan apabila barang jaminan yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut disita oleh negara dalam kasus tindak pidana korupsi. Pemberantasan tindak pidana korupsi bukan semata-mata untuk memberikan efek jera terhadap para pelaku namun bertujuan dapat mengembalikan kerugian negara, sehingga diharapkan dapat dipergunakan untuk membangun perekonomian negara yang lebih baik. Disamping itu dengan mengoptimalkan hukuman terhadap pelaku korupsi dapat memberikan rasa takut pada yang lain untuk melakukan korupsi. Untuk mengembalikan kerugian keuangan dan perekonomian negara tersebut kemudian undang-undang memberikan sarana berupa pidana tambahan

UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tidak mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan apabila objek jaminan Hak Tanggungan disita oleh negara. UUHT Nomor 4 Tahun 1996 hanya memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur *preference* apabila diperhadapkan dengan kreditur-kreditur lainnya sebagai pihak swasta. Sifat istimewa dari kreditur pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*) menjadi terabaikan karena kreditur *preference* tersebut dihadapkan dengan kewajiban kepada negara.

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi menyebutkan bahwa, Pihak ketiga yang merasa dirugikan atas putusan pengadilan yang melakukan penyitaan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut dapat mengajukan keberatan bila eksekusi belum dilaksanakan". Apabila eksekusi telah dilaksanakan maka pihak ketiga yang telah dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan perlawanan secara perdata tersebut ke Pengadilan Negeri yang telah mengeluarkan putusan penyitaan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut. Apabila dalam gugatan perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga tersebut ditolak atau tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri tempat keluarnya putusan penyitaan tersebut, maka pihak ketiga dapat mengajukan upaya hukum banding ke pengadilan tinggi hingga mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam melakukan perlawanan terhadap putusan pengadilan tersebut.

Penyitaan objek Hak Tanggungan oleh negara melalui putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap mengakibatkan terjadinya kerugian terhadap kreditur/bank selaku pemegang Hak Tanggungan karena status hukum objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih kepemilikannya untuk sementara kepada negara. Oleh karena itu, kreditur/ bank selaku pemegang Hak Tanggungan untuk sementara waktu tidak dapat lagi melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tersebut hingga perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditur (bank) adalah melakukan gugatan perdata (melalui jalur litigasi) terhadap putusan pengadilan yang telah melakukan penyitaan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut (Muhammad Nurjadi. 2008 :47).

Upaya hukum lain adalah mengajukan gugatan perdata terhadap debitur pemberi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata dimana pasal tersebut menyebutkan bahwa, "Semua kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan." Pasal 1131 KUHPerdata tersebut di atas mengisyaratkan tentang jaminan umum bagi kreditur terhadap hutang dari debitur. Dengan tidak dapat dieksekusinya objek jaminan Hak Tanggungan yang telah diperjanjikan karena status hukum objek jaminan Hak Tanggungan tersebut telah disita oleh negara sehingga telah beralih kepemilikan dari pemberi Hak Tanggungan kepada negara karena objek jaminan Hak Tanggungan tersebut terkait dengan perbuatan pidana korupsi dalam memperolehnya. Oleh karena itu, kreditur/bank sebagai penerima Hak Tanggungan yang berstatus sebagai kreditur *preference* tidak dapat lagi melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut untuk sementara waktu dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Oleh karena itu, upaya hukum kepada debitur pemberi Hak Tanggungan yang dapat dilakukannya oleh kreditur/bank adalah dengan mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lainnya milik debitur agar dapat dilakukan penyitaan oleh pengadilan untuk mengambil pelunasan dari piutang kreditur (Gatot Supramono. 2008 : 29).

Penjualan lelang terhadap barang sitaan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dilaksanakan menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku, dan disaksikan oleh petugas Rupbasan. Uang hasil lelang dari objek jaminan Hak Tanggungan yang telah disita oleh negara melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tersebut dimasukkan ke kas Negara untuk dan atas nama jaksa dengan nomor perkara B/270/S.2/Fd/06/2009 sesuai dengan ketentuan Pasal 273 ayat(3) KUHP yang berbunyi, "Jika putusan pengadilan juga menetapkan bahwa barang bukti dirampas untuk Negara, selain pengecualian sebagaimana tersebut pada Pasal 46, jaksa menguasai benda tersebut kepada Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan dalam waktu 3 (tiga) bulan untuk dijual lelang yang hasilnya dimasukkan ke kas negara untuk dan atas nama jaksa."

4. Barang jaminan yang akan dilelang telah musnah

Perikatan dapat dihapus jika memenuhi kriteria-kriteria sesuai dengan pasal 1381 KUH perdata. Jika barang tertentu yang menjadi objek dari perjanjian musnah, tak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sedemikian hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya asal barang tadi musnah atau hilang di luar kesalahan si berhutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Bahkan juga meskipun debitur itu lalai menyerahkan barang itu (terlambat), ia pun akan bebas dari perikatan apabila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian diluar kekuasaannya dan bahwa barang tersebut juga akan menemui nasib yang sama meskipun sudah berada di tangan kreditur. Apabila si berhutang, dengan terjadinya peristiwa-peristiwa seperti di atas telah dibebaskan dari perikatannya terhadap krediturnya, maka ia diwajibkan menyerahkan kepada kreditur itu segala hak yang mungkin dapat

dilakukannya terhadap orang-orang pihak ketiga sebagai pemilik barang yang telah hapus atau hilang itu (<http://astridianti.blogspot.co.id/2015/04/10-penyebab-hapusnya-perikatan.html>).

5. Adanya penebusan barang jaminan oleh pihak ketiga/pemilik jaminan

Penebusan adalah pencairan barang jaminan yang dilakukan oleh penjamin hutang dalam rangka penyelesaian hutang. Dari pengertian ini, yang dapat melakukan penebusan barang jaminan adalah penjamin hutang. Penjamin hutang disini adalah pihak ketiga yang memiliki barang atau harta kekayaan yang menjaminkan barangnya untuk menjamin pelunasan hutang debitur. Untuk menebus barang jaminan, penjamin hutang harus mengajukan permohonan secara tertulis yang bermaksud menebus barang jaminan miliknya dengan nilai paling sedikit sama dengan nilai pengikatan. Permohonan penebusan sebesar nilai pengikatan dapat diajukan pada semua tingkat pengurusan. Sedangkan permohonan penebusan yang nilainya dibawah pengikatan diajukan pada semua tingkat pengurusan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

6. Adanya penjualan barang jaminan secara di bawah tangan

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dan akan mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan. Penjualan di bawah tangan dilakukan dengan cara sukarela yaitu dengan memberikan wewenang kepada debitur untuk mencari pembeli dengan harga yang lebih tinggi dari harga limit yang ditentukan oleh pihak bank. Setelah debitur mendapatkan pembeli tersebut, debitur mengkonfirmasi ke pihak bank untuk dilakukannya penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan. Penjualan di bawah tangan diatur dalam pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 menyebutkan bahwa: "atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak".

Dan dalam Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: "Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sekurang-kurangnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan".

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila:

1. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika dengan cara itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Demikian ditentukan oleh Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang kepada pihak-pihak yang berkepentingan
3. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Harahap, 2005: 199-200).

B. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Debitur dan Kreditur Terhadap Terhambatnya Proses Lelang Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang penulis peroleh terkait bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dan kreditur dengan tidak berjalannya lelang eksekusilelang hak tanggungan di KPKNL melalui wawancara langsung kepada kepala seksi piutang negara dengan pejabat lelang kelas satu adalah sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum Terhadap Debitur

- a. Adanya penetapan nilai limit minimal sama dengan nilai likudasi, karena nilai likuidasi merupakan dasar yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak pada saat perjanjian kredit dibuat.
- b. Kreditur sebaiknya melepas penjualan minimal sama dengan nilai likuidasi agar terhindar dari jendera janji, dalam hal ini harus menggunakan jasa penilai independen sebagai pihak yang netral dari kedua belah pihak.

2. Perlindungan hukum terhadap kreditur

- a. Barang jaminan yang menjadi tanggungan hutang segera mungkin diasuransikan.
- b. Adanya pemberian kedudukan yang istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai *droit de preference* (kedudukan yang diutamakan) oleh undang-undang terhadap objek jaminan yang dijaminakan sebagaimana yang diatur didalam pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, serta adanya kewenangan yang diberikan oleh undang-undang terhadap pencarian harta kekayaan debitur yang akan ada dikemudian hari berdasarkan pasal 1131 KUHPerdara.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

- a. Faktor - faktor yang menyebabkan batalnya Lelang Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari adalah sebagai berikut:
 1. Adanya permohonan dari kreditur dengan alasan debitur telah melakukan pelunasan terhadap Bank yang bersangkutan.
 2. Adanya putusan/penetapan Pengadilan yang disampaikan secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bahwa objek yang akan dilelang masih dalam proses sengketa
 3. Barang dan atau dokumen yang akan dilelang disita dalam perkara pidana.
 4. Barang jaminan yang akan dilelang telah musnah.
 5. Adanya penebusan barang jaminan oleh penjamin.
 6. Adanya penjualan barang jaminan secara dibawah tangan
- b. Bentuk perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur terhadap terhambatnya proses parate eksekusi lelang hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari adalah :
 - 1) Perlindungan hukum terhadap debitur
 - a) Penetapan nilai limit lelang minimal harus sama dengan nilai likuidasi.
 - b) Kreditur sebaiknya melepas penjualan minimal sama dengan nilai likuidasi agar terhindar dari jedera janji

- 2) Perlindungan hukum terhadap kreditur
 - a) Barang jaminan yang menjadi tanggungan hutang segera mungkin diasuransikan.
 - b) Adanya pemberian hak istimewa *droit de preference* oleh undang-undang terhadap objek jaminan yang dijamin, serta adanya kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang terkait pencarian harta debitur lainnya berdasarkan pasal 1131 KUHPerdata.

B. Saran

1. Pihak bank lebih berhati-hati dalam menentukan nilai likuidasi.
2. Objek yang menjadi jaminan harus dipastikan tidak diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi.
3. Sebaiknya barang jaminan diasuransikan oleh bank untuk menghindari risiko.
4. Kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari, sebaiknya mencantumkan nilai likuidasi dalam pengumuman lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *2010 Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Boedi Harsono, *1997 Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan).
- Bachtiar Effendie, *2003, Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju.
- Bachtiar Sibarani, *2001 Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, *Jurnal Hukum Bisnis*, (vol.15, September).
- Fauzi, Ahmad. 2010. *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan*.
- Gatot Supramono, *Kredit Perbankan, Masalah dan Pemecahannya Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta
- Harahap yahya.M *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* Sinar Grafika, Jakarta
- Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Cetakan II, Kaifa, Bandung
- John Salindeho, *1994 Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *2004 Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media,).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Kencana. Jakarta.
- Kartini Muljadi (dkk), *Hak Tanggungan, Cetakan ke tiga*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Maria S.W.Sumardjono, *2001, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Buku)
- Marwadi Halim, *Penyitaan Dalam Tindak Pidana Korupsi Berdasarkan KUHP*, (Bumi Aksara, Bandung)
- Muhammad Djumhana, *2000 Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya).
- Muhammad Nurjadi, *Kedudukan Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Pustaka Ilmu, Jakarta
- Munir Fuady, *2002 Hukum Perkreditan Kontemporer*, Cetakan Ke-2. Edisi Revisi, (Bandung: Citra)
- Munir Fuady, *2002, Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002).
- Mertokusumo, S. 1998. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Patrick Purwahid. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*. FH UNDIP. Semarang.
- Supramono, G. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta.

Sunaryo Basuki, *2007 HGU, HGB, Hak Pakai Sebagaimana diatur Lebih Lanjut Dalam PP No. 40 Tahun 1996, Mata Kuliah Hukum Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional, (Jakarta : Magister Kenotariatan Dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia).*

Sutan Remy Sjahdani, *1999 Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, (Bandung:Alumni, Bandung)*

Peraturan Perundang - Undangan

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93 /PMK.06/2010 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,