

**BAB 2**

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR PADA PELAKSANAAN LELANG  
HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA  
DAN LELANG (KPKNL) KOTA SERANG**

**2.1. Perjanjian Pada Umumnya**

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sistem perjanjian yang terbuka inilah yang memberikan kemungkinan munculnya berbagai bentuk perjanjian dalam masyarakat diantaranya adalah perjanjian kredit bank.

**2.1.1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian itu lahir setelah adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan yang mana melahirkan kewajiban untuk menjalankan prestasi.

Suatu perjanjian yang prestasinya melakukan suatu perbuatan seperti yang terlihat dalam pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan “Tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu”.

Jika didalam perjanjian berbuat sesuatu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka masing-masing pihak berhak menuntut pemenuhan dan/ atau pemutusan perjanjian dengan ganti rugi. Berdasarkan pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan :

“Seorang debitor adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dengan demikian si debitor dapat dikatakan melakukan wanprestasi setelah ia mendapatkan teguran dan ternyata teguran tersebut juga tidak dipenuhinya. Sedangkan untuk perjanjian mensyaratkan tidak memperbolehkan melakukan suatu perbuatan, maka sejak saat ia tidak memenuhinya yaitu dengan dilakukan tindakan yang tidak diperbolehkan maka ia dikatakan langsung melakukan wanprestasi.

Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua alasan, yaitu<sup>10</sup> :

- a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa, atau diluar kemampuan debitor.

Untuk menentukan apakah seorang debitor itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitor itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, keadaan tersebut ialah :

- a. Debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali.  
Artinya tidak memenuhi kewajibannya yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.

Disini debitor melaksanakan atau memenuhi apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang.

- c. Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.

Disini debitor memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak terpenuhi.

---

<sup>10</sup> M. Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*. (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 20.

d. Debitor melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Disini debitor melakukan suatu perbuatan, dimana didalam perjanjian baik secara tersurat maupun tersirat tidak boleh dilakukan.

Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang terdapat didalam perjanjian, maka dia dapat dikatakan melakukan wanprestasi, dimana pihak lainnya dapat memberikan hukuman seperti :

- a. Membayar ganti rugi.
- b. Membatalkan perjanjian.
- c. Peralihan resiko.
- d. Membayar biaya perkara (jika sampai ke pengadilan).

### **2.1.2. Pengaturan Perjanjian**

Sebelum melaksanakan perjanjian, para pihak harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Artinya bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku, dan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti bahwa semua orang terikat untuk mematuhi segala ketentuan didalam perjanjian, dan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau melakukan sesuatu yang dilarang didalam perjanjian, maka dikatakan pihak tersebut telah melanggar dari kesepakatan yang telah dibuat bersama, dan pihak lainnya dapat menuntut atas apa yang dilanggarnya.

Di ayat (3) nya disebutkan “persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Artinya bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik dimana kedua belah pihak dalam melaksanakan perjanjian mengindahkan

asas kepatutan. Ayat (3) ini menjamin terpenuhinya asas keadilan dalam pemenuhan perjanjian.

### 2.1.3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat sahnya perjanjian tercantum dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Artinya persetujuan kehendak, yaitu kesepakatan seia, sekata menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik antara pihak-pihak mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Para pihak memberikan kesepakatannya secara bebas tanpa ada paksaan, kekhilafan/kekeliruan dan penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Artinya orang yang membuat perjanjian harus orang yang cakap atau mampu menurut ketentuan undang-undang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Dimana didalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

i. Orang-orang yang belum dewasa.

ii. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.

iii. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu.

Dimaksudkan dalam persyaratan adalah objek daripada perjanjian. Didalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberi petunjuk bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian. Ketentuan tersebut menunjukkan dalam perjanjian

harus jelas apa-apa yang menjadi objeknya supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik.

d. Adanya sebab yang halal.

Pemberian kata “sebab” atau “causa” menunjuk pada isi perjanjian yang mendasari perjanjian meliputi unsur yang akan dicapai. Isi perjanjian harus mengenai hal yang tidak dilarang /bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Pada huruf (a) dan (b) disebut syarat subjektif, artinya syarat yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian. Dan apabila tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (artinya perjanjian tetap sah selama tidak dimintakan pembatalannya). Pada huruf (c) dan (d) disebut syarat objektif, artinya syarat yang harus dipenuhi oleh objek/ barang yang diperjanjikan. Dan apabila tidak terpenuhi maka perjanjiannya adalah batal demi hukum (artinya perjanjian sejak semula dianggap tidak pernah ada).

## **2.2. Kredit**

Adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pembayaran dengan suatu janji pembayaran yang akan dilakukan pada suatu jangka waktu yang telah disepakati. Perjanjian kredit ini diikuti dengan adanya perjanjian jaminan kredit yang sesuai dengan tujuannya adalah memang dibuat untuk menjamin kewajiban dari debitor yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit.

### **2.2.1. Pengertian Kredit**

Kata kredit berasal dari bahasa romawi yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan atau “*credo*” atau “*creditum*” yang berarti saya percaya. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.

Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit, mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko<sup>11</sup>.

Sementara itu pengertian kredit berdasarkan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 ayat (11) menyebutkan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dalam Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 terdapat kalimat yang mengandung pengertian bahwa kredit adalah berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam.

### **2.2.2. Pengaturan Perjanjian Kredit**

Apabila melihat pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata maka akan ditemukan ketentuan yang mengatur tentang perjanjian pinjam-meminjam pada Buku III Bab XIII yang didalamnya mengatur tentang perjanjian pinjam uang sebagaimana yang diatur dalam pasal 1547 sampai 1769 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hal tersebut dapat terlihat dalam pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mempunyai sifat riil, yaitu :

“Pinjam-meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

---

<sup>11</sup> H.R. Daeng Naja. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 124.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur perjanjian kredit dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata terdapat pada Buku III Bab XIII Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah suatu bab tentang perjanjian pinjam menggantikan yang didalamnya mengatur tentang perjanjian pinjam uang.

Perjanjian kredit bank mengandung dua fase yaitu konsensual dan riil dimana fase konsensual terlihat bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya, sedangkan penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua pihak.

### **2.2.3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Standar atau Baku**

Didalam praktek perbankan, setiap bank telah menyediakan blanko atau formulir perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu (standard form). Blanko perjanjian kredit ini diserahkan kepada pihak nasabah debitor untuk disetujui dan tanpa memberikan kebebasan sama sekali untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkannya. Perjanjian demikian dikenal dengan perjanjian standar atau perjanjian baku atau perjanjian adhesi<sup>12</sup>.

Perjanjian baku dapat dilihat dengan cirri-cirinya sebagai berikut<sup>13</sup>:

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditor yang posisinya relatif lebih kuat daripada debitor.
- b. Debitor sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu.
- c. Terdorong oleh kebutuhannya, debitor terpaksa menerima perjanjian itu.
- d. Bentuknya tertulis.

---

<sup>12</sup> Dr. Johannes Ibrahim, SH., MH. *CROSS DEFAULT DAN CROSS COLLATERAL Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. (Bandung : Refika Aditama, 2004), hal. 30.

<sup>13</sup> Dr. Johannes Ibrahim, SH., MH., *op.cit.*, hal. 34.

- e. Dipersiapkan terlebih dahulu secara masal atau individual.

#### 2.2.4. Kredit Macet

Istilah kredit macet dipergunakan dalam lingkungan perbankan berdasarkan peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005, dimana didalam peraturan tersebut dapat disimpulkan pengertian kredit macet, yaitu :

- a. Dilihat dari prospek usaha, apabila kelangsungan usaha sangat diragukan, industri mengalami penurunan dan sulit untuk pulih kembali dengan kemungkinan besar kegiatan usaha akan terhenti, kehilangan pasar sejalan dengan kondisi perekonomian yang menurun, manajemen sangat lemah, perusahaan afiliasi sangat merugikan debitor, terjadi pemogokan tenaga kerja yang sulit diatasi.
- b. Ditinjau dari kondisi keuangan, apabila debitor mengalami kerugian yang besar dan debitor tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban dan kegiatan usaha tidak dapat dipertahankan, rasio hutang terhadap modal sangat tinggi, kesulitan likuidasi, analisis arus kas menunjukkan bahwa debitor tidak mampu menutup biaya produksi, kegiatan usaha terancam karena fluktuasi nilai tukar valuta asing dan suku bunga.
- c. Sedangkan dari faktor kemampuan membayar debitor, apabila terdapat tunggakan pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 hari serta dokumentasi kredit dan/ atau pengikatan agunan tidak ada.

Ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka yang dimaksud dengan macet adalah tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perjanjian dalam hal ini perjanjian kredit<sup>14</sup>. Untuk perjanjian timbal balik, maka hak kreditor terhadap debitor adalah menuntut agar pinjaman itu

---

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman. *Aneka Hukum Bisnis*. (Bandung : penerbit Alumni, 1994, cetakan pertama), hal. 107.

dikembalikan dengan seluruh persyaratan yang terdapat dalam perjanjian kredit.

Pada dasarnya pemberian kredit kepada nasabah dilakukan dengan pertimbangan bahwa si nasabah akan memperoleh keuntungan yang lebih besar dengan menggunakan uang pinjamannya. Oleh karena itu pemberian kredit dilakukan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan penelitian penggunaan uangnya yang akan dipinjamkan agar jangan sampai terjadi pinjaman yang terlampau besar sehingga mengakibatkan nasabah tidak dapat mengembalikan pinjaman beserta bunganya.

Sebab-sebab terjadinya kredit macet, dibedakan atas :

- a. Faktor Intern :
  - i. Kurangnya pengetahuan/ keterampilan para pengelola kredit.
  - ii. Tidak adanya kebijakan perkreditan yang baik pada bank yang bersangkutan.
  - iii. Kurangnya pengawasan kredit yang dilakukan oleh bank yang bersangkutan kepada para nasabah (debitornya).
  - iv. Adanya sikap yang ceroboh, lalai, dan menggampangkan dari pengelola pengkreditan.
- b. Faktor Ekstern :
  - i. Krisis moneter.
  - ii. Adanya bencana alam dan kejadian-kejadian lain yang diluar dugaan.
  - iii. Adanya itikad yang tidak baik dari debitor.
  - iv. Adanya persaingan usaha yang tidak sehat.

## **2.3. Hak Tanggungan**

### **2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan**

Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-

benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau yang sering disebut dengan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) ditetapkan untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Didalam Pasal 15 UUPA menyebutkan “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut maka ketentuan tentang Hipotik yang diatur dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah serta ketentuan-ketentuan tentang *credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi.

Menurut pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), disebutkan pengertian dari Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berada Diatasnya selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah :

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai mana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut/ tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Dari definisi tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan :

- a. Merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang atau kredit.
- b. Dapat dibebankan pada hak atas tanah, dengan atau tanpa benda diatasnya.

- c. Menimbulkan kedudukan yang didahulukan daripada kreditor-kreditor lainnya.

Pengertian hak tanggungan sebagaimana dimuat dalam pasal 1 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) diatas dipengaruhi oleh asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Asas Pemisahan Horizontal ini menyebabkan hak atas tanah dapat dipisahkan dengan hak atas benda, yaitu benda diatas hak tersebut. Namun demikian pernyataan menunjukkan banyak bangunan yang tidak dapat dipisahkan dengan tanahnya sehingga dimungkinkan objek hak tanggungan adalah hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Jika hal ini dilakukan, maka para pihak harus menyatakan secara tegas didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bahwa objek hak tanggungan tersebut adalah hak atas tanah beserta benda-benda lain diatasnya. Bahkan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang dimiliki oleh pihak lain dapat dijadikan objek hak tanggungan sejauh pemilik/ kuasa pemilik benda-benda tersebut menyetujui dan menyatakan secara tegas didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Menurut H. Salim HS, dari pengertian Hak Tanggungan yang diuraikan dalam pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dapat disimpulkan adanya unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Hak Jaminan yang dibebankan hak atas tanah.
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. dimana hak tanggungan dapat dibebankan kepada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga dibebankan kepada hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang berada diatasnya.
- c. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksud untuk pelunasan tertentu adalah hak tanggungan itu dapat menyelesaikan hutang debitor, manakala debitor wanprestasi dengan dijualnya

jaminan tersebut, yang kemudian dibayarkannya hutang-hutang debitor kepada kreditor.

- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditor tertentu kepada kreditor-kreditor lainnya<sup>15</sup>.

Sedangkan menurut Boedi Harsono, Hak Tanggungan adalah penguasaan atas tanah berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan jaminan atau agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cidera janji dan mengambil dari hasil seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya<sup>16</sup>.

Menurut Sutarto, hak tanggungan adalah jaminan yang ada karena di perjanjikan lebih dahulu antara kreditor dan debitor. Jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan.

Hak tanggungan diharapkan mampu mengantisipasi perkembangan dan dinamika debitor dalam memanfaatkan nilai ekonomi tanah, beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagai objek hak tanggungan. Sedangkan sebagai kreditor hak tanggungan merupakan lembaga jaminan untuk pelunasan hutang (kredit) yang kuat, karena :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor (Pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)).
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminan dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)).
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum bagi

---

<sup>15</sup> H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 96.

<sup>16</sup> H. Salim HS., *op.cit.*, hal. 97.

para pihak yang berkepentingan (Pasal 11 Jo Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)).

- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya (Pasal 14 Jo Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)).

Hak tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti ditetapkan dalam pasal 2 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Dengan sifatnya yang tidak dapat dibagi-bagi, maka hak tanggungan akan membebani secara utuh objek hak tanggungan. Artinya apabila utang (kredit) yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan baru dilunasi sebagian, maka hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan.

Namun didalam ayat (2) nya disebutkan :

“Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”.

Ketentuan tersebut dicantumkan dengan maksud untuk menampung kebutuhan perekonomian dunia perbankan, khususnya kegiatan perkreditan. Dengan menggunakan klausula tersebut, sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan dapat disimpangi, dengan memperjanjikan bahwa apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, maka pelunasan kredit yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran.

Hak tanggungan selain dapat digunakan untuk menjamin pelunasan utang yang sudah ada, juga dapat digunakan untuk menjamin pelunasan hutang yang akan ada (belum ada tapi sudah diperjanjikan), misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan kreditor untuk

kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan perjanjian bank garansi, atau perjanjian-perjanjian lain yang dapat menimbulkan utang-piutang. Disamping itu perlu dikemukakan pula bahwa terdapat kemungkinan debitor berhutang kepada beberapa kreditor berdasarkan beberapa perjanjian hutang-piutang yang berbeda satu dengan lainnya. Dalam praktek, beberapa kreditor semacam itu dapat mengadakan perjanjian dikalangan mereka sendiri, yang menghasilkan suatu sindikat bank-bank atau afiliasi bank.

### 2.3.2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Ciri-ciri dari hak tanggungan adalah :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyebutkan :
 

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

  - i. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - ii. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 14 ayat (2) objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya”.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyebutkan “Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada”.
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Prof. Purwahid Patrik, SH. dan Kashadi, SH. *Hukum Jaminan dan Edisi Revisi dengan UUHT*. (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2005), hal. 24.

### 2.3.3. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas Hak Tanggungan Meliputi :

a. Asas Publisitas.

Asas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyebutkan “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Oleh karena dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan kepada pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas.

Asas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyebutkan:

”Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkannya akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek maupun hutang yang dijamin”.

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi (*Ondeel Barheid*).

Asas ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dalam penjelasannya disebutkan :

“Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi”.

Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat dalam ayat (2) nya.

Dalam penjelasan ayat ini dikatakan bahwa ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi, untuk menampung perkembangan kebutuhan dunia perkreditan antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakaiannya satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai terakhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini, apabila hak tanggungan ini dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal ini diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan<sup>18</sup>.

#### **2.3.4. Subjek Hak Tanggungan**

Didalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) mengenai pengertian hak tanggungan, dapat kita ketahui adanya dua subjek hak tanggungan, yaitu kreditor dan debitor. Kreditor yang dimaksud dalam pengertian hak tanggungan di atas, adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan hutang-piutang tertentu. Sedangkan yang dimaksud debitor adalah pihak yang berhutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.

Kreditor dalam hak tanggungan disebut sebagai pemegang hak tanggungan. Didalam Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) menyebutkan “Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai orang yang berpiutang”.

Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk

---

<sup>18</sup> Prof. Purwahid Patrik, SH. dan Kashadi, SH., *op.cit.*, hal 55-57.

memberi uang, baik orang perseorangan, warga negara Indonesia, maupun orang asing.

Menentukan siapa yang bisa menjadi pemegang hak tanggungan tidak sesulit menentukan siapa yang bisa bertindak sebagai pemberi hak tanggungan, karena penerima hak tanggungan tidak berkaitan dengan pemilikan tanah dan pada dasarnya bukan orang bermaksud memiliki objek hak tanggungan<sup>19</sup>.

Debitor dalam hak tanggungan disebut sebagai pemberi hak tanggungan. Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) menyebutkan “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Mengingat objek hak tanggungan adalah tanah maka yang bisa memberikan hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijaminkan.

Pemberian hak tanggungan bisa debitor sendiri, bisa juga pihak lain dan bisa juga debitor bersama-sama dengan pihak lain. Pihak lain tersebut bisa sebagai pemegang hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan hutang, namun bisa pemilik bangunan tanaman dan atau hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan<sup>20</sup>.

### **2.3.5. Objek Hak Tanggungan**

Objek hak tanggungan adalah tanah yang dijaminkan sebagai jaminan hutang. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, objek hak tanggungan harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu :

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijaminkan berupa uang.
- b. Termasuk hak yang didaftarkan didaftar umum, karena harus memenuhi asas publisitas.

---

<sup>19</sup> J. Satrio. *Perikatan Pada Umumnya*. (Bandung : Alumni, 1993), hal. 268.

<sup>20</sup> Prof. Purwahid Patrik, SH. dan Kashadi, SH., *loc.cit.*, hal 63.

- c. Mempunyai sifat dapat dan mudah dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji objek yang dijadikan jaminan hutang akan dijual dimuka umum melalui pelelangan. Sehingga untuk tanah yang diwakafkan tidak dapat dibebani hak tanggungan.
- d. Memerlukan penunjukan dari Undang-undang, berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi :
  - i. Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) :
    - 1) Hak Milik.
    - 2) Hak Guna Usaha.
    - 3) Hak Guna Bangunan.
  - ii. Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah Hak pakai atas tanah Negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
  - iii. Yang disebut dalam pasal 27 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) :
    - 1) Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
    - 2) Hak Milik atas satuan rumah susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

### **2.3.6. Perjanjian Hak Tanggungan**

Pelaksanaan Pasal 10 yang menyebutkan mengenai ketentuan dimana bahwa “Pemberian didahului dengan memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang

bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”. Dengan demikian perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*), yang mengikuti perjanjian pokoknya yaitu utang-piutang.

Dengan demikian dapat diatur didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nya janji-janji sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana sifatnya fakultatif dan tidak berpengaruh terhadap keabsahan akta, dimana para pihak bebas untuk menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian didaftar pada kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Janji-janji tersebut adalah antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika

hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya, hak tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani objek hak tanggungan walaupun objek hak tanggungan sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan pertama.
- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan di asuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan ketika eksekusi hak tanggungan.

- k. Janji yang dimaksud pasal 14 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyebutkan “kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”, karena tanpa janji ini sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan akan diserahkan kepada pemberi hak tanggungan.

Biarpun umumnya bersifat fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan, yaitu yang dimuat dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf (e), yang berbunyi “Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji”.

Janji tersebut tidak berdiri sendiri tetapi melengkapi dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana pemberi hak kepada pemegang hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Apabila janji tersebut tidak dicantumkan, maka eksekusinya bukan merupakan eksekusi hak tanggungan sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) melalui pelelangan umum, melainkan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (b) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Didalam Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) kewenangan tersebut bukan didasarkan pada janji hak tanggungan, melainkan merupakan hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama sebagai salah satu wujud kemudahan dalam melaksanakan eksekusi yang disediakan oleh hukum.

Adapun janji yang dilarang adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) menyebutkan “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, adalah batal demi hukum”.

### **2.3.7. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Sebelum pendaftaran hak tanggungan penulis, menguraikan tentang proses pembebanan hak tanggungan.

Dalam proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahap yaitu :

- a. Tahap membuat perjanjian kredit, tahap ini didahului dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditor dan debitur.
- b. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian hutang-piutang yang dijamin.
- c. Tahap pendaftarannya oleh kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Tahap pemberian hak tanggungan berdasarkan Pasal 10 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) harus didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan uang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan uang tersebut.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, penerbitan hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dimana pemberian hak tanggungan yang dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini baru memenuhi syarat spesialisasinya saja. Hak tanggungan belum lahir dan kreditor belum memperoleh kedudukan istimewa sebagai kreditor pemegang hak tanggungan.

Maka supaya hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum dan mengikat pihak ketiga, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut harus didaftarkan pada kantor Pertanahan setempat, berdasarkan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), pendaftaran harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan pada kantor pertanahan.

Pada ayat (3) nya disebutkan pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada ayat (4) nya mengenai tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari berikutnya. Dengan adanya hari tanggal pada buku tanah hak tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir.

Pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan hak tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.

Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan suatu akta yang disebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Persyaratan dan larangan mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Pasal tersebut menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) hanya memuat mengenai kuasa untuk membebani hak tanggungan saja dan tidak untuk melakukan perbuatan hukum yang lain serta tidak memuat kuasa substitusi. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib menyebutkan secara jelas objek Hak tanggungan, jumlah hutang, nama serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitor atau apabila debitor bukan pemberi Hak tanggungan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memberikan perlindungan bagi kreditor pemegang kuasa. Hal ini dinyatakan dalam pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Dimana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan. Sedangkan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan.

Dalam rangka memenuhi asas spesialisitas, menurut pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib mencantumkan :

- a. Nama dan Identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak tersebut, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula mencantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, maka kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di anggap sebagai domisili pilihan.
- c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- d. Nilai tanggungan, maksudnya adalah suatu pernyataan sampai sejumlah berapa pagu atau batas hutang yang dijamin dengan hak tanggungan yang bersangkutan.
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut diatas sifatnya wajib bagi sahnya pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Jika tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal tersebut diatas, maka mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan menjadi batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun hutang yang dijamin.

### **2.3.8. Eksekusi Hak Tanggungan**

Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin hutang yang diberikan oleh debitor kepada kreditor. Didalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) menyebutkan apabila debitor cidera janji yaitu tidak

membayar hutangnya sebagai mana yang dijanjikan dalam perjanjian pemberian kredit, maka tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan agar pelaksanaan penjualan dilakukan secara jujur sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak didahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan dari ketua pengadilan negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut.

### 2.3.9. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), hapusnya hak tanggungan karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Sutarto menjelaskan mengenai peristiwa-peristiwa yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan, yaitu :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Ini sesuai dengan sifat hak tanggungan yang merupakan ikutan atau *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu perjanjian hutang artinya ada tidaknya hak tanggungan tergantung perjanjian hutangnya. Jadi apabila hutang selesai dilunasi maka perjanjian hutang menjadi hapus sehingga otomatis hak tanggungan yang keberadaannya tergantung perjanjian hutang menjadi hapus juga.

- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh Pemegang hak tanggungan.

Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dapat saja melepaskan hak tanggungan artinya kreditor tidak menginginkan lagi tanah yang dijadikan jaminan dengan hak tanggungan menjadi jaminan, misalnya ada penggantian jaminan sehingga yang lama dihapuskan.

- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Hapusnya hak tanggungan dengan sebab ini terjadi berkenaan dengan permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya tersebut dapat dibersihkan dari beban hak tanggungan.

- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hak atas tanah objek hak tanggungan hapus jika jangka waktu berlakunya hak atas tanah telah berakhir dan tidak ada perpanjangan. Untuk menghindari hapusnya hak tanggungan maka sebelum hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan berakhir jangka waktunya. Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan harus mengajukan permohonan perpanjangan atas biaya debitor. Perlu dipahami bahwa dengan hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah tidak mengakibatkan hapusnya hutang yang dijamin.

### **2.3.10. Pencoretan Hak Tanggungan**

Hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)), dan pendaftaran hak tanggungan tersebut dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut. Mengingat hak tanggungan merupakan hak kebendaan, yaitu hak yang dapat dituntut oleh

pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau objek memiliki hak tanggungan itu apabila objek hak tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi hak tanggungan semula, maka hapusnya hak tanggungan itu harus pula ditiadakan dari pencatatannya di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu. Bila tidak demikian halnya, pihak ketiga tidak akan pernah tahu hak tanggungan itu telah hapus sehingga tidak mengikat bagi pihak ketiga.

Berkenaan dengan itu menurut Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) itu, oleh Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasan dengan hak tanggungan itu sudah lunas. Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) menentukan pula bahwa apabila karena suatu hal sertifikat hak tanggungan itu tidak mungkin diberi catatan oleh kreditor, catatan pada sertifikat hak tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor. Apabila hapusnya hak tanggungan itu karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya hak tanggungan itu karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan<sup>21</sup>.

Berdasarkan Pasal 22 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), jika kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis, pihak yang berkepentingan dapat meminta campur tangan pengadilan

---

<sup>21</sup> Sartono, SH., MM. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. (Bandung : CV. Alfabeta, 2003), hal. 192.

dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat, yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan terdaftar. Sedangkan apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, menurut Pasal 22 ayat (6) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Setelah perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh pihak yang berkepentingan, permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (5) dan ayat (6) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) itu diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Setelah permohonan pencoretan hak tanggungan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan hak tanggungan tersebut menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) jika hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam akta pambebanan hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Setelah piutang yang dijamin dengan hak tanggungan dilunasi, maka Kantor Pertanahan akan mencoret hak tanggungan tersebut pada

buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan.

## **2.4. Tinjauan Umum Lelang**

### **2.4.1. Istilah dan Pengertian Lelang**

Lelang, yang menurut sejarahnya berasal dari bahasa Latin “auctio” yang berarti peningkatan harga secara bertahap, sebenarnya telah lama dikenal. Para ahli melalui penelitian literatur Yunani mengemukakan bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum Masehi. Beberapa jenis lelang yang populer pada saat itu antara lain adalah lelang karya seni, tembakau, kuda dan sebagainya.

Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang). Dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Oleh karena itu, lelang diatur tersendiri dalam *Vendu Reglement* yang sifatnya *Lex Specialis*. Kekhususan lelang ini antara lain tampak pada sifatnya yang transparan dengan cara pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang Pejabat Umum, yaitu Pejabat Lelang yang independen dan profesional.

Dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* disebutkan bahwa Penjualan Umum atau Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat/peserta lelang. Penjualan Umum atau Lelang tersebut harus dilakukan oleh atau di hadapan seorang Pejabat Lelang.

Selanjutnya, di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat

atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Dari pengertian tersebut tampak bahwa Lelang harus memenuhi unsur-unsur berikut :

- a. Lelang adalah suatu cara penjualan barang.
- b. Didahului dengan upaya mengumpulkan peminat/peserta lelang.
- c. Dilaksanakan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif.

Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/ pembeli.

#### **2.4.2. Dasar Hukum Lelang**

Dasar Hukum lelang adalah *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1908 Nomor 189, sebagaimana kemudian telah mengalami perubahan dan penambahan. *Ordonnantie* (Undang-undang) peninggalan kolonial tersebut sampai saat ini masih tetap berlaku dan menjadi bagian dari berbagai sistem hukum Indonesia.

Sebagai pelaksanaan dari *Vendu Reglement* tersebut diterbitkan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) yang dimuat dalam Lembaran Negara tahun 1908 Nomor 190, Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 2003 tentang Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku di Departemen Keuangan, serta berbagai Peraturan Menteri Keuangan, yang terakhir antara lain :

- a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006, tanggal 30 Mei 2006, tentang Pejabat Lelang Kelas I.

- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005, tanggal 30 November 2005, tentang Balai Lelang.
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005, tanggal 30 November 2005, tentang Pejabat Lelang Kelas II.

#### 2.4.3. Asas-asas Penjualan Secara Lelang

Beberapa asas yang mendasari ketentuan-ketentuan dalam peraturan lelang dan tercermin dalam pengertian lelang yang dapat dikemukakan antara lain adalah:

- a. Asas Transparansi, artinya setiap pelelangan harus didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan. Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui media cetak dan atau media elektronik. Di samping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin, pengumuman lelang juga dimaksudkan sebagai kontrol sosial dan perlindungan publik.
- b. Asas As Is, artinya penjualan dilakukan dengan kondisi apa adanya. Segala resiko ditanggung oleh pembeli, karena dianggap sudah mengetahui barang lelang.
- c. Asas Persaingan (*Competition*), yaitu karena para peserta lelang bersaing dan peserta dengan penawaran tertinggi yang sudah mencapai atau di atas harga limit yang akan dinyatakan sebagai pemenang.
- d. Asas Kepastian (*Certainty*), artinya independensi Pejabat Lelang seharusnya mampu membuat kepastian bahwa penawar tertinggi dinyatakan sebagai pemenang dan bahwa pemenang lelang yang telah melunasi kewajibannya akan memperoleh barang beserta dokumennya.
- e. Asas Pertanggungjawaban (*Accountability*), artinya pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan karena Pemerintah melalui Pejabat lelang berperan melakukan

pelaksanaan lelang, diberi bukti mengenai risalah lelang, dan dasar-dasar terjadinya lelang pun diatur dalam undang-undang (misal eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Undang-undang nomor 4 tahun 1996).

- f. Asas Efisiensi (*Efficiency*), artinya karena lelang dilakukan pada suatu saat dan tempat yang ditentukan dan transaksi terjadi pada saat itu juga maka diperoleh efisiensi biaya dan waktu, karena dengan demikian barang secara cepat dapat dikonversi menjadi uang.

#### **2.4.4. Pelaksana Lelang**

Penjualan lelang saat ini dapat dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau Balai Lelang. Pembagian kewenangannya adalah sebagai berikut :

- a. Secara umum, Kantor Lelang Negara dapat melakukan semua jenis pelayanan lelang, yaitu meliputi lelang eksekusi serta lelang non eksekusi, baik yang sifatnya wajib maupun sukarela. Kewenangan yang luas ini berkaitan dengan tugas pelayanan umum lelang kepada masyarakat di seluruh pelosok Indonesia yang dibebankan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- b. Sebaliknya, Balai Lelang saat ini kewenangannya masih dibatasi pada :
  - i. Lelang Non Eksekusi Sukarela, yaitu lelang aset milik perorangan, kelompok masyarakat dan dunia usaha swasta.
  - ii. Lelang aset BUMN/D berbentuk Persero.
  - iii. Lelang aset milik bank dalam likuidasi.
  - iv. Lelang barang milik perwakilan Negara.

Balai Lelang belum diijinkan melaksanakan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, termasuk di antaranya lelang aset yang dimiliki

atau dikuasai Pemerintah. Pembatasan ini didasari adanya keinginan pemerintah untuk mengembangkan lelang sukarela aset milik perorangan, kelompok masyarakat, dan dunia usaha swasta.

Secara hukum sebenarnya tidak terdapat perbedaan prinsip antara kedua pelayanan lelang tersebut. Perbedaan di antara keduanya terletak pada besarnya biaya pelayanan lelang. Pada pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), pungutan Bea Lelang dan Uang Miskin (pada saat ini uang miskin tidak diberlakukan lagi) yang dikenakan sesuai dengan peraturan yang berlaku relatif lebih tinggi dibandingkan dengan fee Balai Lelang yang tarifnya ditetapkan sesuai persetujuan para pihak (*negotiable*). Pemerintah dalam hal ini telah meminimalkan pungutan negara pada pelayanan lelang melalui Balai Lelang agar Balai Lelang tetap dapat memperoleh keuntungan dari pelayanan lelang yang diselenggarakannya.

#### **2.4.5. Penyelesaian Kredit Macet Perbankan melalui Pengadilan Negeri**

Penyelesaian jaminan hutang dalam kaitan dengan kredit macet yang disalurkan melalui bank-bank pemerintah dan bank-bank swasta dapat dilakukan melalui pengadilan. Dalam hal ini terdapat 2 (dua) alternatif penyelesaian, yaitu melalui lelang eksekusi putusan pengadilan dan lelang eksekusi penetapan pengadilan<sup>22</sup>.

Alternatif pertama, penyelesaian kredit macet melalui eksekusi putusan pengadilan, dapat dilakukan oleh kreditor dengan menggugat debitor melalui Pengadilan Negeri. Proses gugatan ini dapat memakan waktu yang cukup lama mengingat adanya kemungkinan para pihak mengajukan banding, kasasi, dan peninjauan kembali dalam pemeriksaan

---

<sup>22</sup> A. Y. Dhaniarto, S.H., LL.M. *Penyelesaian Kredit Macet di Lingkungan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang*. (Makalah Penyelesaian Kredit Macet di Lingkungan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, 2010).

gugatan di pengadilan sebelum akhirnya diperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Apabila akhirnya bank (kreditor) memenangkan gugatannya, maka Pengadilan Negeri akan mengeluarkan Putusan Pengadilan, yang mana jaminan kredit berupa barang tidak bergerak maupun barang bergerak akan dilelang. Dalam hal ini bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri dan pelaksana lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Dokumen-dokumen persyaratan lelang yang perlu disiapkan dalam pengajuan permohonan lelang ini antara lain adalah :

- a. Surat Permohonan Lelang dari Pengadilan Negeri.
- b. Salinan/ fotocopy Putusan-putusan Pengadilan.
- c. Salinan/ fotocopy Tegoran kepada Tereksekusi dari Ketua Pengadilan.
- d. Salinan/ fotocopy Penetapan Sita Pengadilan.
- e. Salinan/ fotocopy Berita Acara Sita dan bukti sita telah terdaftar.
- f. Salinan/ fotocopy Penetapan Lelang Pengadilan.
- g. Salinan/ fotocopy Rincian Hutang atau Jumlah yang harus dipenuhi.
- h. Salinan/ fotocopy Pemberitahuan Lelang kepada Termohon Eksekusi.
- i. Asli dan atau fotocopy Bukti Kepemilikan/ Hak Atas Tanah yang akan dilelang. Apabila tidak ada, harus ada pernyataan/ keterangan tertulis dari pengadilan bahwa barang jaminan tidak disertai bukti kepemilikan/ hak dengan menyebutkan alasannya.

Alternatif kedua, terhadap kredit perbankan yang jaminannya berupa barang tidak bergerak dan diikat dengan hak tanggungan, kreditor dapat memanfaatkan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur bahwa titel eksekutorial pada

sertifikat hak tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Selanjutnya, menurut Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dan penjelasannya ditentukan bahwa selama belum ada peraturan yang mengaturnya, pelaksanaan eksekusi didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.

Adapun prosedur lelangnya diawali dengan permohonan dari kreditor (bank) kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi atas hak tanggungan. Apabila Pengadilan Negeri menerima permohonan tersebut, maka Pengadilan Negeri akan menindaklanjuti dengan menerbitkan Penetapan *Aanmaning/* Tegoran, Penetapan Sita yang diikuti dengan penyitaan agunan, dan mengeluarkan Penetapan Lelang. Selanjutnya Pengadilan Negeri akan mengajukan permohonan lelang agunan kredit tersebut ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasil penjualan barang sitaan melalui lelang tersebut oleh Pengadilan Negeri akan diteruskan kepada kreditor untuk dipergunakan melunasi hutang.

Dokumen-dokumen persyaratan lelang yang perlu disiapkan dalam pengajuan permohonan lelang antara lain adalah :

- a. Surat Permohonan Lelang dari Pengadilan Negeri.
- b. Salinan/ fotocopy Tegoran kepada Tereksekusi dari Ketua Pengadilan.
- c. Salinan/ fotocopy Penetapan Sita Pengadilan.
- d. Salinan/ fotocopy Berita Acara Sita dan bukti sita telah terdaftar.
- e. Salinan/ fotocopy Penetapan Lelang Pengadilan.
- f. Salinan/ fotocopy Rincian Hutang atau Jumlah yang harus dipenuhi.
- g. Salinan/ fotocopy Pemberitahuan Lelang kepada Termohon Eksekusi.

- h. Asli dan atau fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- i. Asli dan atau fotocopy Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

#### **2.4.6. Penyelesaian Kredit Macet Dengan Memanfaatkan Hak Untuk Melelang Atas Kekuasaan Sendiri oleh Bank selaku Kreditor**

Dalam hal barang jaminan berupa barang tidak bergerak, khususnya tanah atau tanah dan bangunan, bank selaku kreditor dapat memanfaatkan fasilitas yang disediakan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Didalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan umum (lelang). Penjualan objek hak tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan tidak memerlukan campur tangan (fiat eksekusi) dari pengadilan. Syarat agar eksekusi lelang ini dapat dilakukan bank selaku kreditor berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama. Selanjutnya, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji sesuai Pasal 11 ayat (2) huruf (e) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu bahwa pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Untuk pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), bertindak sebagai pemohon lelang adalah bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan pertama dan sebagai pelaksana lelang adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dokumen-dokumen persyaratan lelang yang perlu disiapkan dalam pengajuan permohonan lelang antara lain adalah :

- a. Surat Permohonan Lelang dari Bank selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama.

- b. Salinan/ fotocopy Perjanjian Kredit.
- c. Salinan/ fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- d. Asli dan fotocopy Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- e. Salinan/ fotocopy bukti bahwa debitor cidera janji yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/ Direksi Bank yang bersangkutan.
- f. Salinan/ fotocopy Perincian Hutang yang harus dipenuhi Debitor.
- g. Salinan/ fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitor paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

Sebenarnya Undang-undang Hak Tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan di bawah tangan. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika dengan demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Alternatif ini kiranya tidak mudah untuk dilaksanakan karena untuk dapat menggunakan sarana ini diperlukan kesepakatan kreditor pemegang hak tanggungan dan debitor pemberi hak tanggungan. Selain itu pelaksanaan penjualannya 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 sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Dalam hal barang jaminan berupa barang bergerak, bank selaku kreditor dapat memanfaatkan fasilitas yang disediakan Undang-undang

Fidusia. Berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Fidusia ditentukan bahwa apabila dalam sertifikat Jaminan Fidusia dicantumkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, maka sertifikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, apabila debitur cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual lelang barang yang menjadi objek fidusia atas kekuasaan sendiri atau tanpa memerlukan bantuan pengadilan. Kemudahan ini kiranya sejalan dengan ketentuan pelaksanaan eksekusi pada gadai (apabila tidak ditentukan lain, maka dijual melalui pelelangan umum), sebagaimana diatur dalam Pasal 1155 Kitab Undang-undang hukum Perdata, dan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Lelang jaminan fidusia ini dikategorikan sebagai lelang eksekusi sehingga pelaksanaan lelangnya harus dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Bertindak selaku pemohon lelang adalah Penerima Jaminan Fidusia.

Dokumen-dokumen persyaratan lelang yang perlu disiapkan dalam pengajuan permohonan lelang antara lain adalah :

- a. Surat Permohonan Lelang dari Bank selaku Penerima Jaminan Fidusia.
- b. Salinan/ fotocopy keterangan bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa tegoran-tegoran atau pernyataan dari Kreditor.
- c. Salinan/ fotocopy Rincian Hutang atau Jumlah yang harus dipenuhi.
- d. Salinan/ fotocopy Pemberitahuan rencana lelang kepada debitur oleh kreditor paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
- e. Asli dan atau fotocopy Sertifikat Jaminan Fidusia dan Perjanjian Kredit.

- f. Asli dan atau fotocopy Bukti Kepemilikan/ Hak Atas Barang yang dibebani Fidusia.

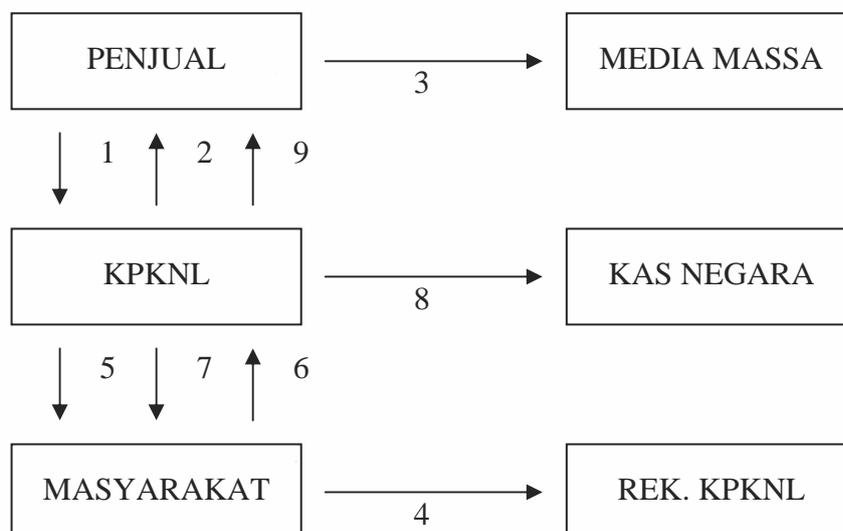
#### 2.4.7. Harga Lelang

Permasalahan lain yang seringkali timbul adalah adanya gugatan dari debitor tereksekusi berkenaan dengan harga lelang. Umumnya debitor tereksekusi menganggap bahwa harga lelang sangat rendah, jauh di bawah harga pasar yang wajar.

Berkenaan dengan masalah ini perlu dipikirkan dan diupayakan mekanisme penentuan nilai limit yang transparan dan adil bagi para pihak, khususnya dalam hal pelelangan tanah dan bangunan jaminan kredit. Salah satu upaya yang disebutkan dalam peraturan perundang-undangan lelang adalah dengan mensyaratkan agar dilakukan penilaian terhadap objek lelang, baik oleh penilai internal perbankan atau oleh penilai independent (khusus bagi barang jaminan yang diperkirakan bernilai diatas Rp.5,000,000,000.00 (milyar)), atau mempunyai spesifikasi yang khusus.

Gambar 1.1.

#### TATA CARA PROSEDUR PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH KPKNL KOTA SERANG



**Keterangan :**

1. Pemohon mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada KPKNL.
2. KPKNL menetapkan jadwal pelaksanaan lelang.
3. Pemohon mengumumkan mengenai pelaksanaan lelang dalam surat kabar.
4. Masyarakat yang mengetahui rencana pelaksanaan lelang dan berminat wajib menyetorkan uang jaminan pada rekening bank KPKNL.
5. Pelaksanaan lelang dilaksanakan pejabat lelang KPKNL.
6. Pemenang lelang atau pembeli wajib untuk membayar hasil lelang dan bea lelang ke rekening KPKNL.
7. KPKNL melalui pejabat lelang menyerahkan sertifikat berikut Risalah lelang kepada pemenang lelang.
8. KPKNL menyetorkan bea lelang ke Kas Negara.
9. KPKNL menyerahkan hasil lelang ke Penjual setelah di potong bea lelang penjual dan PPH.

**2.5. ANALISA HUKUM****2.5.1. Tinjauan Perlindungan Hukum Debitor Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah**

Pelaksanaan lelang jenis lelang hak tanggungan ini dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyebutkan “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Artinya bahwa debitor telah melakukan cidera janji, maka kreditor berhak mengambil alih jaminannya dan untuk dijual dengan cara melalui penjualan dimuka umum (lelang).

Dalam hal penjualan umum atau lelang yang akan dilaksanakan oleh kreditor, penjualannya dengan cara penjualan dimuka umum atau

lelang melalui Kantor Lelang Negara (dalam hal ini DJKN/ KPKNL), dimana harus didahului dengan surat permohonan lelang atau penjualan umum dari pihak kreditor kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat.

Surat permohonan harus tertulis dan di tandatangani oleh kreditor dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak tanggungan.
- b. Sertifikat Hak atas kepemilikan Tanah.
- c. Surat Perjanjian Kredit, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- d. Surat Pernyataan dari Kreditor tentang Pertanggungjawaban kreditor atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan.
- e. Perincian Hutang Pokok, Bunga, Denda dan Pinalti.
- f. Surat Peringatan Pertama dan terakhir dari Kreditor ke Debitor.
- g. Harga Limit.

Kemudian, setelah dipelajari dan dianalisa maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) membuat jadwal lelang atau surat penetapan lelang yang ditujukan kepada kreditor, untuk diketahui dan dilaksanakan sehingga kreditor dengan segera mengumumkan rencana pelaksanaan penjualan umum atau lelang.

Pengumuman lelang untuk jenis lelang eksekusi ada dua yaitu dengan melihat barang yang akan di lelang, apakah merupakan barang bergerak atau barang tidak bergerak. Jika barang yang akan dilelang berupa barang bergerak maka pengumumannya cukup sekali yaitu diumumkan dalam surat kabar harian dengan tenggang waktu 6 hari sebelum dilakukan pelelangan, sedangkan jika barang tidak bergerak harus diumumkan sebanyak dua kali, yaitu pengumuman pertama melalui media massa bebas atau selebaran dengan tenggang waktu 15 hari, dan pengumuman kedua melalui media massa surat kabar harian dengan tenggang waktu 14 hari sebelum dilakukan pelelangan.

Jika kita perhatikan tentang pengumuman lelang atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, maka kita akan teringat pada Penjelasan Pasal 20 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyebutkan bahwa :

“Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan”.

Dan didalam penjelasannya disebutkan “untuk menghindari pelelangan objek hak tanggungan, pelunasan hutang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan”.

Yang berarti didalam penjelasannya disebutkan bahwa debitor tidak dapat melakukan penyelesaian kewajibannya untuk melakukan pelunasan hutangnya sepanjang pengumuman lelang telah dimuat. Yang berarti sekalipun debitor mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, menurut ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan tersebut tetap tidak dapat, yang mana dalam hal ini tentu saja merugikan pihak debitor karena barang miliknya yang menjadi jaminan hutang tetap akan dieksekusi/dilelang, meskipun dalam hal ini dia telah mampu dan dapat menebus barang jaminan kepunyaannya. Karena pada hakikatnya tidak ada satu orangpun yang menginginkan bahwa barang miliknya yang dijadikan jaminan untuk pelunasan suatu hutang dijual, kalau bisa ditebus dengan cara melakukan pembayaran. Yang tentu saja seharusnya jika suatu hutang dibayarkan, maka perjanjian hutang-piutang (kredit) menjadi hapus, yang berarti perjanjian penjaminan suatu kebendaan yang sifatnya adalah mengikuti perjanjian pokoknya tersebut juga menjadi hapus (*accessoir*).

Untuk itu sebaiknya surat peringatan yang ditujukan kepada debitor oleh kreditor, oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat dipertegas dengan menyampaikan surat pemberitahuan tentang pelimpahan dari kreditor kepada Kantor Pelayanan Kekayaan

Negara dan Lelang (KPKNL) dalam rangka rencana penjualan jaminan hak tanggungan. Disamping itu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) juga memberitahukan tentang pentingnya Pasal 20 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dalam penjelasannya, dan menyampaikan pula batas waktu untuk penyelesaiannya paling lambat 2 minggu sebelum penetapan lelang dan pengumuman I dikeluarkan sehingga dapat diharapkan bagi kreditor dapat terselesainya kewajiban debitor dalam menyelesaikan hutang dan bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sendiri dalam melaksanakan rencana penjualan secara lelang eksekusi hak tanggungan menjadi lancar dan tidak terjadi gugatan/sengketa dari debitor atau pihak lain.

Perlu diketahui bahwa dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut, apabila terjadi gugatan dari pihak debitor atau pihak lain yang merasa dirugikan maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut di atas, tidak dapat dilaksanakan, karena hal ini termasuk kedalam kategori Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Dengan demikian berlakulah jenis lelang eksekusi Pengadilan, yang tentu saja prosedurnya pun berbeda dengan prosedur yang dilaksanakan pada lelang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

#### **2.5.2. Tinjauan Perlindungan Hukum Debitor Menurut Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010**

Menurut ketentuan didalam Pasal 24 disebutkan “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum”.

Yang artinya bahwa pembatalan oleh pihak penjual dengan adanya pembayaran dari pihak debitor. Namun apabila pembatalan karena adanya putusan pengadilan atau lembaga peradilan umum, maka dengan

sendirinya pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor dengan berdasar pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak berlaku akan tetapi yang berlaku adalah Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) artinya bahwa pihak penjual bukanlah pihak kreditor melainkan Kepala Panitera dari Pengadilan Negeri setempat.

Jika kita perhatikan hal tersebut di atas, maka bukannya lagi jenis lelang hak tanggungan namun masuk kategori jenis lelang eksekusi pengadilan, dengan sendirinya pasal 20 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut tidak berlaku. Hal ini mengingat dalam jenis lelang eksekusi pengadilan adanya unsur-unsur yang dilakukan oleh pihak penggugat dan tergugat serta oleh pihak pengadilan sendiri misalnya gugatan, penyitaan dan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Dalam praktek sering dijumpai adanya pelaksanaan lelang yang oleh pihak penjual (dalam hal ini pemohon adalah kepala Panitera/lelang eksekusi Pengadilan) sering terjadi pelaksanaan lelang di batalkan karena debitor telah menyelesaikan pembayarannya, sehingga dalam hal ini perlindungan debitor yang mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya masih diberikan oleh pihak penjual.

Hal ini berbeda dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak kreditor atau lelang hak tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), apabila pada saat pelaksanaan lelang hak tanggungan kemudian pihak penjual/kreditor membatalkan dan disetujui oleh pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau Pejabat Lelang, padahal peserta atau calon pembeli lelang telah hadir dan menyetorkan uang jaminan lelang ke rekening bank Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maka pembatalan pelaksanaan lelang tersebut sering diprotes oleh pihak calon pembeli atau peserta lelang karena merasa dirugikan sepihak. Untuk itu dalam peraturan petunjuk lelang setiap pembatalan pelaksanaan lelang

wajib untuk diumumkan baik pembatalan lelang karena oleh pihak penjual maupun oleh adanya putusan pengadilan. Hal ini dimungkinkan untuk menghindari gugatan dari pihak-pihak yang merasa dirugikan khususnya bagi calon pembeli atau peserta lelang yang berkeinginan untuk membeli.

Selanjutnya dalam Pasal 26 ayat (2) berikutnya bahwa apabila terjadi pembatalan lelang oleh penjual, maka pembatalan lelang tersebut wajib disampaikan secara tertulis paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang dan diumumkan paling lambat 2 (dua) hari sebelum pelaksanaan lelang dalam surat kabar harian yang sama dengan pada saat pengumuman lelang pertama dilakukan. Hal ini menunjukkan bahwa adakalanya debitor diberikan kesempatan terakhir untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutang atau pelunasan kepada kreditor.

Namun apabila terjadi pembatalan lelang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan berdasarkan Pasal 25 ayat (1), maka harus disampaikan secara tertulis paling lama sebelum lelang dimulai, dan diumumkan pada saat pelaksanaan lelang.

Jika kita melihat kedua ketentuan tersebut di atas, yaitu antara Undang-undang Hak Tanggungan dengan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, maka bisa diambil kesimpulan bahwa dalam kedua peraturan dimaksud terdapat kontradiksi dan menurut hirarki peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia maka Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sangat lemah kedudukannya daripada Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) tersebut.

### **2.5.3. Dalam Hal Perlindungan Hukum Bagi Debitor yang Mempunyai Itikad Baik Untuk Menyelesaikan Hutang**

Dalam hal menyikapi Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tersebut di atas yang secara materi kedudukan peraturan Menteri Keuangan tersebut lebih lemah daripada Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), maka untuk dapat berjalannya

atas kedua peraturan tersebut, pejabat lelang atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) perlu membuat terobosan-terobosan hukum yang kiranya dapat diterima semua pihak, baik untuk memberikan perlindungan hukum bagi debitor, juga memberikan kepastian hukum dan keamanan bagi kreditor dalam pelaksanaan lelang, termasuk bagi pejabat lelang.

Dalam Praktek dilapangan, pada umumnya pelaksanaan lelang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak dibuatkan pemberitahuan lelang kepada debitor, hal ini dikarenakan tidak ada peraturan pelaksana bagi Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk membuat pemberitahuan lelang. Hal ini menurut pejabat lelang yang ada di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mengakibatkan banyaknya gugatan-gugatan yang timbul dari pihak yang merasa dirugikan atau debitor, sehingga hal ini oleh pejabat lelang menganggap menambah pekerjaan.

Untuk pejabat lelang yang ada pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Serang, mengatakan sebaiknya dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat memberitahukan kepada debitor tentang adanya rencana pelaksanaan lelang atas jaminan hutang debitor yang diikat dengan hak tanggungan. Disamping itu debitor perlu diberitahukan tentang pentingnya Pasal 20 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dalam penjelasannya sehingga debitor akan lebih bertanggung jawab atas penyelesaian kewajibannya.

Disamping hal tersebut di atas, perlu adanya batas waktu yang jelas untuk debitor menyelesaikan kewajibannya, untuk itu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam memberikan surat pemberitahuan kepada debitor dengan tegas menyebutkan harus diselesaikan dalam waktu yang ditentukan. Hal ini disampaikan mengingat penetapan pelaksanaan lelang akan ditetapkan oleh Kepala Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan disampaikan kepada Kreditor. Dengan menyampaikan surat pemberitahuan tersebut di atas, diharapkan debitor dapat menyelesaikan kewajibannya kepada kreditor dengan baik dan lancar. Namun apabila dalam pelaksanaannya sering tidak sesuai dengan harapan, misalnya setelah ditetapkan penetapan jadwal pelaksanaan lelang dan pengumuman lelang pertama dimuat, debitor baru dapat menyelesaikan bahkan ada yang terjadi penyelesaiannya setelah dimuatnya pengumuman ke dua dimuat pada media massa.

Hal ini oleh Pejabat Lelang, dengan memperhatikan Peraturan Menteri Keuangan tersebut di atas, dan dengan bekerja sama dengan kreditor, maka penyelesaian oleh debitor setelah pengumuman kedua dimuat pada media masa dapat dilaksanakan. Dengan catatan penyelesaian kewajiban oleh debitor dilakukan pada kreditor dan uang penyelesaian hutang harus diterima oleh kreditor langsung. Selanjutnya dalam pelaksanaan lelangnya pihak kreditor membatalkan lelang atas jaminan hutang tersebut bukan karena pelunasan akan tetapi berkas lelang kurang lengkap. Hal-hal tersebut di atas, kiranya perlu diperhatikan batas waktu pembatalan dan pengumuman pembatalan oleh pihak kreditor sehingga dalam pelaksanaan lelang tidak terjadi hambatan atau gugatan/sengketa khususnya berasal dari pihak calon pembeli atau peserta lelang yang telah menyetorkan uang jaminannya kepada rekening bank Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat. Untuk itu perlu adanya ketegasan dari pihak kreditor dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam menerima pembayaran atau pelunasan dari debitor, kiranya perlu memperhatikan Peraturan Menteri Keuangan yaitu selambat-lambatnya 3 hari sebelum pelaksanaan lelang dan pembatalan lelang harus dimuat pada media masa yang sama pada saat pengumuman lelang kedua dimuat selambat-lambatnya 2 hari sebelum pelaksanaan lelang.

Selanjutnya, apabila dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berlangsung, kemudian terjadi gugatan yang telah didaftarkan

pada Pengadilan Negeri setempat, maka pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dibatalkan, dikarenakan pada saat itu telah berlaku pada Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Namun apabila setelah selesai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, kemudian terjadi gugatan perdata maka surat pemberitahuan lelang tersebut dapat dijadikan dasar pembuktian dalam persidangan di Pengadilan Negeri.

Hal-hal tersebut di atas, kiranya perlu dimiliki oleh Pejabat Lelang yang mempunyai kepribadian dan berkemampuan intelektual yang tinggi. Untuk itu perlu langkah-langkah yang ditempuh pejabat lelang untuk menyetarakan antara Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dengan Peraturan Menteri Keuangan tersebut diatas khususnya dalam pratek pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Adapun langkah-langkah yang perlu di ambil adalah sebagai berikut :

- a. Pejabat Lelang yang merupakan pejabat yang berwenang dalam penjualan umum atau lelang harus mempunyai terobosan-terobosan hukum agar dalam pelaksanaan lelang tidak terjadi gugatan dari pihak yang merasa dirugikan.
- b. Kedudukan Pejabat lelang sebagai Hakim dalam Pelaksanaan Lelang perlu untuk di pegang dan dipatuhi agar tidak menimbulkan kegagalan dalam pelaksanaan lelang dan berbuat netral.
- c. Pejabat Lelang seharusnya mempunyai wawasan atau wacana hukum yang luas untuk memberikan masukan hukum terhadap pengguna jasa lelang baik kreditor maupun debitor.
- d. Pejabat Lelang seharusnya dapat menganalisa hukum dan mengetahui dampak dari tindakan yang akan diambil dengan resiko sekecil apapun yang akan terjadi.