

**PENOLAKAN PELAKSANAAN
PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 212/K/TUN/2010)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

GRACE ANNE TORANG, S.H.

1006738254



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JUNI 2012**

**PENOLAKAN PELAKSANAAN
PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 212/K/TUN/2010)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

GRACE ANNE TORANG, S.H.

1006738254



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JUNI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : **GRACE ANNE TORANG, S.H.**

NIM : **1006738254**

Tanggal : 18 Juni 2012

Tanda Tangan : *Grace anne*

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Grace Anne Torang, S.H.
NIM : 1006738254
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Penolakan Pelaksanaan Parate Eksekusi
Hak Tanggungan (Analisa Putusan Mahkamah Agung
No. 212/K/TUN/2010)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. (.....)
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)
Penguji : Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Tanggal : 18 Juni 2012

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, karena hanya dengan berkat, kasih dan kuasaNya, maka penyusunan dan penulisan tesis yang berjudul **Penolakan Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan (Analisa Putusan Mahkamah Agung No. 212/K/TUN/2010)** dapat diselesaikan pada waktunya dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulisan tesis ini dapat diselesaikan berkat bimbingan dari pembimbing kami Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H., yang telah bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi, memberikan pemikiran-pemikiran, saran-saran perbaikan dalam tesis ini. Oleh karenanya dalam kesempatan yang sangat baik dan berharga ini, Penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada pembimbing, kiranya selalu diberkati dan dapat selalu memberikan pemikiran-pemikirannya demi kemajuan bidang ilmu hukum di Indonesia.

Penulis juga tidak lupa untuk mengucapkan terimakasih kepada seluruh pihak yang telah membantu Penulis selama masa perkuliahan sampai dengan diselesaikannya tesis ini, yaitu:

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku ketua program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan sekaligus sebagai penguji pada sidang tesis Penulis.
2. Ibu Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H. sebagai penguji pada sidang tesis Penulis.
3. Seluruh dosen pengajar program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan ilmu dan tidak lupa selalu memberikan pedoman, nasehat serta membagi pengalaman-pengalaman berharga mereka kepada Penulis.
4. Seluruh staf administrasi program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia di Depok yang telah membantu sejak awal perkuliahan sampai dengan akhir perkuliahan.
5. Seluruh staf administrasi program pasca sarjana Magister Hukum Universitas Indonesia di Salemba, yang juga membantu dari awal hingga diselesaikannya penulisan tesis.

6. Seluruh staf perpustakaan Fakultas Hukum Soediman Kartohadiprojjo, seluruh staf perpustakaan Universitas Indonesia dan seluruh staf pada Pusat Dokumentasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu penulisan tesis ini.
7. Suami tercinta, Poltak Hutasoit, SE, Ak, MM, CMA yang selalu memberikan dukungan dan anak-anakku terkasih dan yang selalu kucintai Seraphim Kyana Nauli Hutasoit, Benjamin Houston Noel Nabasa Hutasoit dan Jeremiah Paris Sojuanon Hutasoit, yang selalu menjadi penyemangat sejak awal sampai berakhirnya studi pada program Magister Kenotariatan.
8. Mama, inang dan amang simatua yang selalu memberikan dukungan penuh selama masa perkuliahan dan selalu mendoakan Penulis, kakak-kakak dan abang-abang, adik-adik yang selalu memberikan semangat.
9. Sahabat-sahabat Naga Mas, Isty, Beta, Tya, Tesa, Yunita, Eka, Elfrida, Dani, Lia, Wendy dan Wulan, yang menjadi teman selama masa perkuliahan, *thanks to all of you, it has been wonderful time and unforgettable moment for me and if i may quote what Socrates said get not your friends by bare compliments, but by giving them sensible tokens of your love, somehow that's exactly what i feel about our friendship, thanks for all the love and support.*
10. Rekan-rekan di masa-masa bimbingan tesis, Nona, Rulif dan Bakti, *friends, finally we're done....*
11. Seluruh rekan-rekan angkatan 2010 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia tetap semangat, tetap kompak dan selalu *All For One and One for All.*

Akhirnya Penulis menyadari bahwa isi tesis ini tidak luput dari kekurangan dan oleh karenanya kritik dan saran sangat diperlukan untuk perbaikan dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya lembaga jaminan hak tanggungan.

Depok, 18 Juni 2012

Penulis,

GRACE ANNE TORANG, S.H.

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMISI**

Sebagai sivitas akademika Universitas Indonesia, Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : GRACE ANNE TORANG, S.H.

NIM : 1006738254

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Penolakan Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan (Analisa Putusan Mahkamah Agung No. 212/K/TUN/2010)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak untuk menyimpan, mengalihmediakan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir Saya tanpa meminta izin dari Saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 18 Juni 2012

Yang Menyatakan



(GRACE ANNE TORANG, S.H.)

ABSTRAK

Nama : Grace Anne Torang
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **Penolakan Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan (Analisa Putusan Mahkamah Agung No. 212/K/TUN/2010)**

Lahirnya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan) pada tanggal 9 April 1996 menjadi peristiwa yang penting dalam pembangunan hukum tanah nasional karena telah tercipta kesatuan hukum di bidang jaminan hak atas tanah yang tidak hanya memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur, tapi juga kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan. Sifat dan ciri Hak Tanggungan yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, menjadikan lembaga jaminan yang satu ini tumpuan perlindungan hukum bagi para kreditur dalam melaksanakan kegiatan perkreditan di tengah masyarakat. Namun pada kenyataannya kemudahan yang ditawarkan oleh Undang-undang Hak Tanggungan bagi pemegang jaminan kebendaan untuk melunasi hak-hak piutangnya tidak selalu kuat, mudah dan pasti dalam pelaksanaannya, banyak faktor yang menjadi penghalang terwujudnya keadaan tersebut, salah satunya diangkat dalam tesis ini, yaitu terjadinya perbedaan penafsiran Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang memuat bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan Pasal 15 ayat (1) huruf (b) Undang-undang Hak Tanggungan pada prinsipnya mengatur larangan adanya kuasa substitusi dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang membawa dampak penolakan terhadap pelaksanaan lelang Parate Eksekusi oleh KPKNL Bandar Lampung. Perbedaan dasar penolakan dari kedua lembaga yang terkait erat dalam proses pelelangan yaitu Ketua KPKNL dan Direktur Lelang pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia, menunjukkan masih belum sempurnanya pemahaman mengenai Undang-undang Hak Tanggungan, tidak hanya penolakan pelaksanaan lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan merugikan pihak kreditur dan debitur tetapi juga merugikan masyarakat pada umumnya karena telah terjadi ketidakpastian hukum.

Kata Kunci:

Hak Tanggungan, Undang-undang Hak Tanggungan, Parate Eksekusi.

ABSTRACT

Name : Grace Anne Torang
Major : Notary Magister
Title : **The Rejection over the Auction of Parate Execution Mortgage (The Analysis of Supreme Court Decision No. 212/K/TUN/2010)**

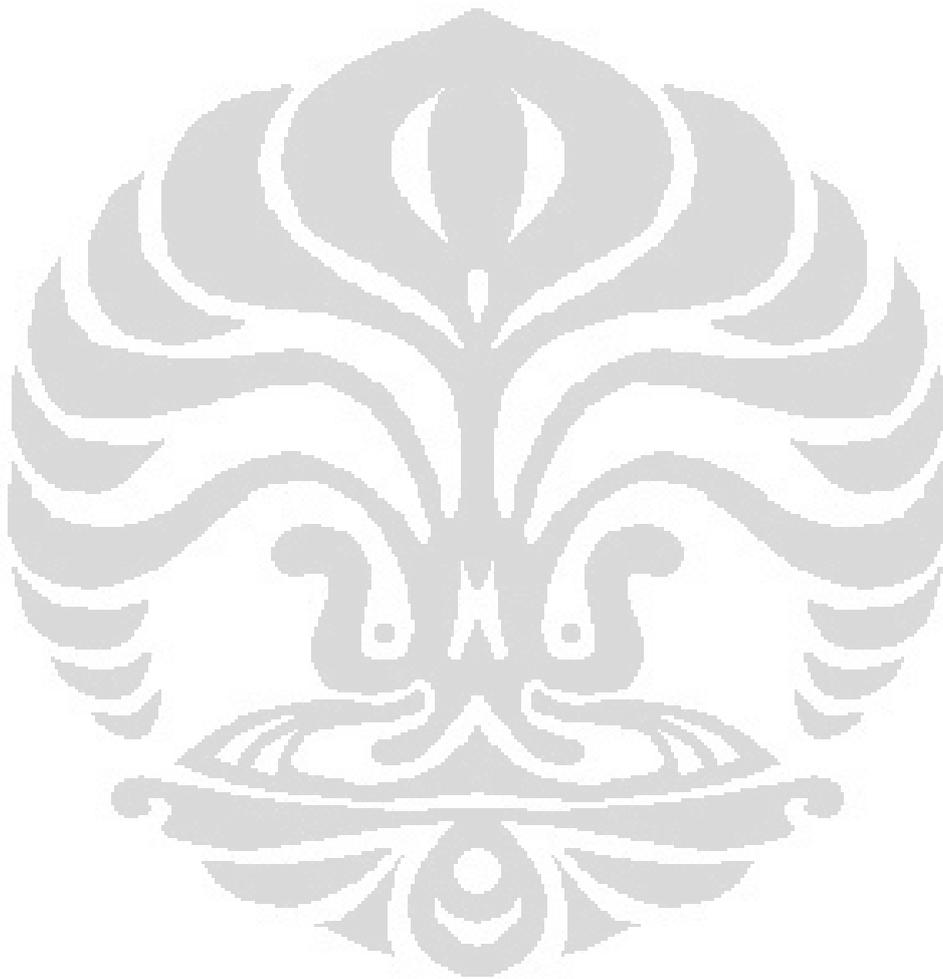
*The issuance of law No. 4 year 1996 regarding the Mortgage of Land and Objects Related Attached To It, on April 9, 1996 (“**Mortgage Act**”), is an important event in the development of national land laws for the legal entity created in the field of security of tenure which not only gives protection and legal certainty for creditors and debtors, but also to the other parties concerned. The natures and the characteristics of Mortgage is easy and the execution is definite, that makes this security institution support and giving legal protection, specifically for creditors in conducting lending activities in the community. But in fact the convenience offered by this Mortgage Act for collateral holders to settle the rights to claims are not always robust, easy, and certainly in practice, many factors can be prohibitive of such event, one of them raised in this thesis, that is the differences in the interpretation of Article 6 and Article 15 paragraph (1) letter (b) Mortgage Act that took effect to the rejection of the Parate Execution by KPKNL Bandar Lampung. The basic differences reason given by the two institutions in rejecting Parate Execution, shows that the related authorities have minor understanding of the Mortgage Act, not only the rejection of Parate Execution Mortgage detrimental to the creditors and debtors, but also detrimental to public because of a legal uncertainty.*

Key words:
Mortgage, Mortgage Act, Parate Execution.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Pokok Permasalahan	8
1.3. Metode Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	10
1.5. Sistematika Penulisan	11
BAB II PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	
2.1. Tinjauan Mengenai Kredit Perbankan	13
2.1.1. Pengertian Kredit	13
2.1.2. Kredit Bermasalah	16
2.1.3. Pengertian Perjanjian Kredit	30
2.2. Tinjauan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia	32
2.2.1. Pengertian Jaminan	32
2.2.2. Jenis-Jenis Jaminan	36
2.2.3. Hak Tanggungan	42
2.3. Analisa	70
2.3.1. Pengertian Kekuasaan Sendiri Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan	71
2.3.2. Pengertian Larangan Kuasa Substitusi Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat (1) huruf (b))	74
2.3.3. Prosedur Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada KPKNL	78

BAB III	PENUTUP	
	3.1. Simpulan	94
	3.2. Saran	97
DAFTAR REFERENSI		98
DAFTAR LAMPIRAN		



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur dengan berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mencapai tujuan tersebut perlu dilaksanakan pembangunan di segala aspek kehidupan khususnya pembangunan ekonomi. Pelaku pembangunan ekonomi seperti pemerintah, masyarakat perseorangan maupun dalam bentuk badan hukum harus memiliki ketersediaan dana yang besar dalam melaksanakan pembangunan oleh karenanya pelaksanaan pembangunan ekonomi yang semakin meningkat dan kompleks tentunya akan membutuhkan permodalan yang semakin besar pula. Banyak cara yang dapat digunakan untuk memperoleh modal dengan aman tanpa harus melibatkan harta pribadi atau harta perusahaan sendiri yaitu memperoleh dana melalui kegiatan perkreditan¹ dari lembaga keuangan seperti Bank.² Sumber dana yang dimiliki Bank diperoleh dari masyarakat dan kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit oleh karenanya Bank sering dianggap sebagai lembaga perantara antara kelompok orang yang sementara waktu memiliki dana lebih (*surplus spending group*) dan kelompok orang yang sementara waktu memerlukan dana (*deficit spending group*).³

¹Kredit 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 hutangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Lihat Undang-undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan (“**Undang-undang Perbankan**”) Pasal 1 angka (11).

²Ibid., Pasal 1 angka (2). Bank adalah Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pasal 1 angka (2) Undang-undang Perbankan.

³Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006), hal. 11.

Kegiatan usaha Bank yang paling dimanfaatkan oleh masyarakat adalah pemberian kredit. Pemberian kredit didasarkan pada persetujuan dan kesepakatan antara Bank selaku kreditur dan debitur selaku penerima kredit yang kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian kredit.⁴ Perjanjian kredit akan memuat ketentuan jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit serta ketentuan-ketentuan lain yang tidak kalah pentingnya seperti ketentuan mengenai jaminan atas kredit⁵ atau dikenal juga dengan agunan.⁶ Kegiatan perkreditan yang dilaksanakan oleh Bank memiliki peranan yang sangat besar dalam pelaksanaan pembangunan karena bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat. Peranan yang besar sebanding dengan resiko yang dihadapi oleh Bank, sehingga Bank perlu mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum untuk menjamin pemberian hutang-hutang yang diberikan kepada penerima kredit atau debitur.⁷

Dalam praktik perbankan masalah jaminan menjadi penting karena jaminan merupakan perlindungan bagi kreditur seperti Bank, selain itu penyerahan jaminan juga berkaitan dengan kesungguhan debitur untuk memenuhi kewajibannya dalam melunasi kredit, mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan

⁴*Perjanjian Kredit adalah salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula. Lihat Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet.28 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Ps.1754.*

⁵M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 73.

⁶Undang-undang Perbankan, Pasal 1 angka 23. *Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.*

⁷Adrian Sutedi,...*Implikasi Hak Tanggungan Terhadap...*, hal. 1.

pelunasan kredit yang diberikan oleh Bank, sehingga dapat digarisbawahi bahwa lembaga jaminan bertugas untuk melancarkan dan mengamankan pemberian kredit.⁸ Dalam kaitannya pengamanan kredit, pemberian jaminan oleh debitur adalah sebagaimana termaktub dalam Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato) yang secara jelas dan tegas menyebutkan bahwa “*segala kebendaan siberutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan bagi semua perikatan perseorangan*”. Sedemikian jauh KUHPerdato memberikan perlindungan bagi kreditur terhadap kegiatan perkreditan, dimana harta bergerak debitur yang sudah ada maupun yang akan ada adalah merupakan terhadap pelunasan piutang kreditur.

Jaminan yang diserahkan harus memiliki nilai nominal melebihi jumlah kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur atau setidaknya memiliki nilai yang cukup untuk melunasi utang debitur terhadap kreditur. Proses eksekusi terhadap jaminan oleh Bank merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh Bank artinya eksekusi terhadap jaminan hanya akan dilakukan bilamana debitur sudah tidak lagi mampu untuk membayar dan menyelesaikan kewajiban pembayaran kreditnya serta kewajiban-kewajiban lain sebagaimana telah disepakati dan dimuat dalam perjanjian kredit. Menjadi upaya terakhir karena pelaksanaan eksekusi jaminan tidak hanya memerlukan proses yang cukup panjang dalam pelaksanaannya akan tetapi biaya yang tidak sedikit dalam penanganannya.

Jenis agunan atau jaminan, ditinjau dari objeknya dapat terbagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan terhadap benda-benda bergerak dan jaminan untuk benda-benda tidak bergerak. Untuk jaminan dengan benda-benda bergerak dapat diikat dengan lembaga jaminan gadai berdasarkan KUHPerdato dan lembaga jaminan fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Fidusia atau apabila jaminan berupa tanah

⁸R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1978), hal. 29.

dan/atau bangunan yang berupa benda-benda tidak bergerak maka jaminan dapat diikat dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan). Bagi lembaga perbankan, lebih disukai lembaga jaminan dalam bentuk hak tanggungan, hal ini tidak semata-mata dipengaruhi oleh nilai ekonomis pada tanah dan bangunan yang cenderung mengalami peningkatan akan tetapi karena kemudahan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagaimana diakomodir dalam Undang-undang Hak Tanggungan serta diperkuat pula dengan ciri dari hak tanggungan yang kuat dan pasti dalam pelaksanaannya bilamana terjadi wanperstasi atau cidera janji oleh debitur⁹, Hak Tanggungan juga memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (asas *droit de preference*).

Undang-undang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya Hak Tanggungan yang kuat. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria) merupakan peraturan yang pertama yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan hak atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan, ketentuan mana dapat dilihat dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan disebut dalam Pasal 25, Pasal 35 dan Pasal 39 diatur dengan Undang-undang.¹⁰

Dalam kaitannya dengan alternatif pelunasan piutang kreditur, maka berdasarkan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan, beberapa alternatif pelunasan piutang adalah melalui beberapa cara sebagai berikut:

⁹Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4*, Cet. 1., (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 15.

¹⁰A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-undang Hak Tanggungan dan Sejarah Berlakunya*, (Bandung: Mandar Maju, 1996), hal. 31.

1. pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut¹¹ dikenal dengan *Parate Eksekusi*;
2. dengan menggunakan titel eksekutorial melalui fiat ketua pengadilan negeri dengan menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg tentang eksekusi grosse akta;¹²
3. dengan cara penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak untuk mendapatkan harga penjualan yang lebih tinggi;¹³

Alternatif pelunasan piutang kreditur dalam Undang-undang Hak Tanggungan menggambarkan bahwa eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti. Seperti Parate Eksekusi memiliki arti bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.¹⁴

¹¹Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 20 jo Pasal 6.

¹²*Ibid.*, Pasal 20 ayat 1 (b)

¹³*Ibid.*, Pasal 20 ayat (2).

¹⁴ST.Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 46.

Pada kenyataannya kemudahan yang ditawarkan oleh Undang-undang Hak Tanggungan bagi pemegang jaminan kebendaan untuk melunasi hak-hak piutangnya tidak selalu mudah untuk ditempuh. Sering kali pihak kreditur berada dalam posisi yang tidak diuntungkan sehingga menyebabkan terhambatnya proses pelunasan dan eksekusi jaminan¹⁵ belum lagi apabila debitur atau pemilik jaminan memiliki itikad yang tidak baik terhadap kreditur. Pada perkembangannya tidak hanya dari sisi kreditur dan debitur, ketidakmudahan eksekusi terhadap objek eksekusi Hak Tanggungan juga terjadi pada tingkat pejabat terkait selaku pelaksana dari lelang Parate Eksekusi sebagaimana tercermin dalam kasus yang diangkat oleh penulis dan telah diputus dalam Putusan Mahkamah Agung No. 212/K/TUN/2010 tanggal 26 Agustus 2010. Singkatnya, pelaksanaan lelang Parate Eksekusi objek hak tanggungan menjadi dibatalkan karena tidak adanya kesamaan penafsiran dalam memahami ketentuan-ketentuan atau pasal-pasal yang terdapat dalam Undang-undang Hak Tanggungan di kalangan pejabat pelaksana eksekusi Hak Tanggungan yaitu pejabat lelang secara khusus Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) Bandar Lampung dan Direktur Lelang pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia (selanjutnya disebut Direktur Lelang). Keadaan yang demikian diperburuk dengan keputusan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PTUN) yang diperkuat dengan putusan hakim pada Mahkamah Agung yang membenarkan dasar penolakan permohonan eksekusi lelang oleh kedua pejabat lelang tersebut. Kepala KPKNL Bandar Lampung telah menolak untuk melaksanakan lelang *Parate Eksekusi* yang diajukan oleh kuasa dari kreditur, dengan alasan bahwa permohonan lelang *Parate Eksekusi* Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri dan tidak dapat dikuasakan kepada siapapun juga dengan menunjuk pada kalimat “*kekuasaan sendiri*” yang

¹⁵J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993).

tercantum pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan serta adanya Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. SE-23PN/2000 tanggal 22 November 2000 yang merupakan petunjuk pelaksanaan lelang Hak Tanggungan. Terhadap penolakan tersebut advokat yang menjadi kuasa dari kreditur menyurati Direktur Lelang serta menjelaskan kedudukan advokat selaku penerima kuasa dari kreditur dalam mengajukan permohonan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, namun Direktur Lelang malah menafsirkan bahwa segala perbuatan eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan oleh si pemegang Hak Tanggungan itu sendiri dan tidak dapat dikuasakan kepada orang lain termasuk advokat, dan berbeda dengan ketua KPKNL Bandar Lampung, karena kali ini penafsiran tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf (b) Undang-undang Hak Tanggungan tentang *kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh seorang debitur kepada kreditur, dimana kekuasaan tersebut tidak dapat disubstitusikan kepada pihak lainnya*. Dalam memberikan dasar hukum penolakan pelaksanaan Parate Eksekusi saja antara Ketua KPKNL Bandar Lampung selaku tergugat I dan Direktur Lelang selaku tergugat II, telah terjadi perbedaan, dimana untuk hal yang sama, KPKNL mendasarkan penolakan permohonan lelang *Parate Eksekusi* objek Hak Tanggungan pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sementara Direktur Lelang mendasarkan penolakannya pada Pasal 15 ayat (1) huruf (b) Undang-undang Hak Tanggungan. Perbedaan pemberian dasar hukum ini, mengisyaratkan bahwa diantara dua pejabat yang terlibat dalam pelaksanaan lelang tidak memiliki persepsi hukum yang sama dalam menafsirkan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan. Pendapat dari pejabat-pejabat ini juga berbeda dengan pendapat dari kreditur maupun kuasa kreditur, sehingga timbulah masalah dalam pelaksanaan Parate Eksekusi objek Hak tanggungan pada KPKNL Bandar Lampung yang berujung pada penolakan pelaksanaan lelang eksekusi itu sendiri.

Dari uraian tersebut di atas, secara keseluruhan keadaan yang demikian tentunya tidak hanya merugikan bagi beberapa pihak seperti kreditur dan kuasa kreditur dan debitur akibat penundaan bahkan penolakan terhadap pelaksanaan lelang Parate Eksekusi objek Hak Tanggungan, akan tetapi juga menyebabkan terjadinya ketidakpastian hukum yang sesungguhnya dapat menjadi masalah besar bagi lembaga jaminan Hak Tanggungan dan lebih lanjut dapat menghambat terwujudnya perkembangan politik, sosial dan ekonomi yang stabil dan adil.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, Penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai pemahaman yang sesungguhnya atas Pasal 6 dan Pasal 15 ayat 1 huruf (b) Undang-undang Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan pelaksanaan lelang *Parate Eksekusi* objek Hak Tanggungan serta memaparkan prosedur pelaksanaan lelang Parate Eksekusi pada lembaga KPKNL sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan. Penulisan ini diharapkan dapat memberikan kejelasan terhadap keraguan-keraguan tersebut diatas, sehingga diharapkan ketidakpastian hukum tidak terjadi baik di antara para pejabat yang melaksanakan lelang Parate Eksekusi, praktisi hukum, kreditur, debitur dan secara luas tentunya di kalangan masyarakat.

1.2. Pokok Permasalahan

Beberapa permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penafsiran hukum atas klausul *kekuasaan sendiri* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang secara keseluruhan berbunyi bahwa “*apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”?
2. Bagaimanakah penafsiran hukum tentang klausula larangan *substitusi* dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf (b) Undang-undang Hak Tanggungan? dan

3. Bagaimanakah prosedur pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL?

1.3. Metode Penelitian

Di dalam penulisan ini, adapun metode yang dipergunakan oleh Penulis adalah metode kepustakaan yang bersifat yuridis, karena penulisan yang dilakukan adalah penelitian di bidang hukum atau yuridis sehingga dengan demikian penelitian yang dilakukan oleh Penulis dinamakan penelitian normatif atau disebut juga dengan penelitian hukum kepustakaan. Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penulisan ini, alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka sehingga data yang diperoleh adalah data sekunder.¹⁶ Di dalam penelitian hukum normatif data sekunder pada Penulisan ini mencakup:¹⁷

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat. Di dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang ditulis termasuk putusan Putusan Mahkamah Agung No. 212/K/TUN/2010 tanggal 26 Agustus 2010.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Di dalam penulisan ini penulis menggunakan antara lain hasil karya dari kalangan hukum.
- c. Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Di dalam penulisan ini Penulis antara lain menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

¹⁶Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, (Jakarta: UI-Press, 1986), hal. 12.

¹⁷Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 4, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1995), hal. 13.

Bahan Pustaka ditinjau dari sifat informasi yang diberikan dibagi dalam 2 (dua) kelompok yaitu:¹⁸

- a. Bahan/ sumber primer, yakni bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide). Di dalam penulisan ini, Penulis menggunakan antara lain bahan/sumber primer berupa buku, disertasi atau tesis.
- b. Bahan/ sumber sekunder, yakni bahan pustaka yang berisikan informasi mengenai bahan primer.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian dengan tipe deskriptif analitis yaitu dengan menggambarkan dan menganalisis eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan ini, diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara teoritis, diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum jaminan khususnya mengenai pelaksanaan Parate Eksekusi Hak tanggungan termasuk pemahaman sejelas-jelasnya dan sebenarnya mengenai ketentuan dalam Undang-undang Hak Tanggungan sehingga tidak lagi terjadi multi tafsir yang menimbulkan ketidakpastian hukum akan tetapi sebaliknya memberikan kejelasan terhadap ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Secara praktis, penelitian dalam penulisan ini dapat memberikan informasi, saran ataupun masukan bagi seluruh pihak yang terkait Lebih rinci kontribusi penelitian:
 - a. bagi pembuat Undang-undang, mendapat saran-saran atau masukan untuk menyusun peraturan pelaksana tentang eksekusi Hak Tanggungan;
 - b. bagi masyarakat luas, mengetahui proses pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada KPKNL.

¹⁸*Ibid.*, hal. 29.

1.5. Sistematika Penulisan

Penyusunan tesis ini dilakukan dengan sistematika penulisan yang terdiri dari:

BAB I

PENDAHULUAN

Dalam bab pertama ini, Penulis akan menjelaskan mengenai latar belakang dilakukannya penelitian, gambaran awal mengenai hal-hal yang akan dijelaskan dan dipaparkan dalam tulisan ini, melakukan identifikasi masalah, metode penelitian yang digunakan dalam penulisan, manfaat penulisan baik secara teoritis maupun secara praktis dan sistematika penulisan.

BAB II

PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Dalam bab kedua, penulis akan menjelaskan mengenai kredit, dan hal-hal lain yang terkait dalam pemberian kredit. Penulis tentunya juga akan membahas mengenai hukum jaminan secara umum, lembaga jaminan hak tanggungan berdasarkan peraturan Undang-undang Hak Tanggungan. Penjelasan dalam Bab II ini juga mencakup juga pengertian, istilah-istilah yang akan digunakan, peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dan aspek-aspek lain yang memiliki keterkaitan dengan pembahasan. Dalam bab ini juga, Penulis memberikan analisa hukum tentang ketentuan Pasal 6 dan Pasal 15 ayat (1) huruf

(b) dalam kaitannya dengan putusan yang digunakan dalam penulisan ini, untuk menjawab rumusan permasalahan yang diuraikan dalam Bab I dan terakhir penulis akan memaparkan tentang proses lelang Parate Eksekusi jaminan objek Hak Tanggungan pada KPKNL.

BAB III

PENUTUP

Dalam bab ketiga yang merupakan bagian terakhir dalam penulisan tesis ini, Penulis membuat suatu kesimpulan yang merupakan hasil analisa dari bab-bab terdahulu termasuk untuk menjawab masalah-masalah yang dikemukakan pada bab pertama serta memuat saran-saran yang diharapkan dapat menjadi solusi bagi masalah yang timbul dalam pelaksanaan lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

BAB II

PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

2.1. Tinjauan Mengenai Kredit Perbankan

2.1.1. Pengertian Kredit

Istilah kredit sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari. Tidak sedikit anggota masyarakat baik perorangan maupun masyarakat berbentuk badan usaha memanfaatkan kredit. Pemanfaatan kredit bermacam-macam, bagi perorangan kredit bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup sedangkan bagi badan-badan usaha kredit bermanfaat untuk menambah modal kerja yang bertujuan untuk memperluas usaha serta perolehan keuntungan yang sebesar-besarnya. Serupa dengan ragam manfaat yang diberikan dalam perkreditan perolehan kredit juga beragam, bisa melalui perorangan atau dari lembaga keuangan seperti perbankan, koperasi dan lembaga-lembaga lainnya yang memiliki fungsi demikian.

Perkataan kredit berarti kepercayaan.¹ Lebih lanjut, secara etimologi perkataan kredit berasal dari kata latin “*creditum*” yang memiliki arti kepercayaan atau “*credo*” yang berarti saya percaya dan dalam bahasa Romawi kata kredit disebut dengan “*credere*” yang juga mengandung arti percaya.² Dari uraian tersebut diatas maka dapatlah digarisbawahi bahwa dasar dari kredit adalah kepercayaan. Sehingga apabila seseorang atau suatu badan usaha memperoleh kredit artinya orang atau badan usaha tersebut telah memperoleh kepercayaan dari pemberi kredit³ dan pemberi kredit percaya bahwa penerima kredit di masa mendatang akan sanggup mengembalikan kredit dengan memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan baik berupa barang, uang atau jasa.

¹R. Subekti,...*Jaminan-Jaminan...*, hal. 1.

²M. Rahman Firdaus, *Teori Analisa Kredit*, (Bandung: Purna Sari Lingga Utama, 1985), hal. 11.

³R. Subekti, *ibid.*

Para ilmuwan kemudian memberikan pengertian mengenai kredit, seperti HMA Savelberg dalam buku yang ditulis oleh Mariam Darus Badruzaman menyatakan:

kredit memiliki arti sebagai dasar dari setiap perikatan dan seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain; dan sebagai jaminan dan seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan.⁴

Menurut Drs. O.R. Simorangkir dalam buku yang ditulis Hasanuddin Rahman, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara pemberi kredit dan penerima kredit atau antara kreditur dengan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.⁵

Muchdarsyah Sinungan memberikan pengertian kredit sebagai suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan kontra prestasi berupa bunga.⁶

Muhammad Djumhana berpendapat intisari dari kredit adalah unsur kepercayaan, unsur yang lainnya adalah mengenai sifat atau pertimbangan saling tolong menolong. Dilihat dari pihak Bank, unsur yang terpenting adalah mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharap kontra

⁴Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1989), hal. 21.

⁵Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 95.

⁶Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, Cet.2 (Jakarta: PT Bina Aksara), hal. 12.

prestasi, sedangkan bagi debitur adalah adanya bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhannya.⁷ Pasal 1 butir 11 Undang-undang Perbankan memberikan pengertian mengenai kredit adalah sebagai berikut:

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.

Beberapa pendapat dari para sarjana tentang unsur-unsur yang terdapat dalam pengertian kredit pada Pasal 1 butir 11 Undang-undang Perbankan yang dikutip oleh Hasanuddin Rahman, adalah:

- a. adanya kepercayaan, yaitu keyakinan si pemberi kredit (Bank) bahwa apa yang diberikan (prestasi/uang) akan benar-benar diterima kembali dari si penerima kredit (debitur) pada masa yang akan datang;
- b. adanya waktu, yaitu jangka waktu antara saat pemberian kredit dengan saat pengembaliannya. Jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak Bank dan nasabah peminjam dana;
- c. adanya prestasi, yaitu sesuatu yang dihubungkan dengan kredit maka yang dimaksud prestasi dalam hal ini adalah uang;
- d. adanya resiko, yaitu suatu kerugian yang mungkin terjadi dari pemberian kredit tersebut; dan
- e. adanya jaminan, yaitu untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul, maka harus dilakukan penilaian secara cermat dan dilindungi dengan suatu jaminan sebagai upaya terakhir debitur cidera janji.⁸

⁷Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hal 231.

⁸Hasanuddin Rahman, *...Aspek-aspek Hukum Pemberian...*, hal. 95.

Dari pengertian-pengertian yang berikut ini terlihat bahwa dalam kegiatan kredit, yang terpenting bagi pemberi kredit atau kreditur adalah diperolehnya keuntungan dari modal yang diberikannya kepada penerima kredit atau debitur yaitu dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan di lain pihak debitur menerima bantuan dari kreditur untuk memenuhi kebutuhannya dengan prestasi yang diberikan oleh kreditur. Pemberian prestasi oleh kreditur kepada debitur serta pengembalian kontra prestasi dari debitur kepada kreditur memuat tenggang waktu tertentu sebagaimana disepakati oleh keduanya, dan pada waktu-waktu tersebut memungkinkan adanya risiko dan ketidakpastian dalam pengembalian kredit sehingga dirasakan perlu adanya jaminan kredit. Gatot Supramono mengatakan dalam praktek, banyak terjadi nasabah tidak menepati waktu yang diperjanjikan dalam mengembalikan pinjamannya dengan berbagai alasan, karena itu di dalam rumusan pengertian kredit ditegaskan mengenai kewajiban nasabah untuk melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktunya dan disertai yang lain dapat berupa bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.⁹ Ketidakpastian dalam pengembalian kredit oleh debitur atau dengan kata lain keadaan dimana debitur tidak dapat mengembalikan pinjamannya kepada kreditur tergolong dalam kredit bermasalah.

2.1.2. Kredit Bermasalah

Dalam kaitannya dengan kegiatan perkreditan maka dalam praktek perbankan, setiap permohonan kredit yang diajukan kepada perbankan oleh nasabah debitur sebelum dituangkan dan disetujui dengan suatu perjanjian kredit yang ditandatangani para pihak, maka permohonan kredit tersebut harus terlebih dahulu dilakukan penilaian. Penilaian yang dilakukan meliputi dari berbagai aspek antara lain segi watak debitur (*character*), segi kemampuan debitur (*capacity*), modal (*capital*), jaminan atau dalam istilah Bank disebut agunan (*collateral*) dan prospek usaha

⁹Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis* (Jakarta: Djambatan, 1995), hal.29.

debitur (*condition of economic*).¹⁰ Penilaian ini sangat penting dilakukan oleh pihak Bank karena Bank mengharapkan pengembalian dana yang dipinjamkan kepada nasabah debitur secara tepat waktu sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diperjanjikan bersama dengan debitur.

Namun tidak jarang, dengan berbagai alasan debitur belum atau bahkan tidak dapat mengembalikan pinjamannya kepada Bank. Hal ini bisa disebabkan karena bermacam faktor, misalnya karena memang usaha debitur mengalami kemunduran sehingga terjadi kerugian dalam menjalankan usahanya atau karena sejak awal memang debitur bersangkutan tidak memiliki itikad baik dan bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap Bank. Keadaan dimana debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman tergolong dalam kredit bermasalah. Untuk dapat mengetahui kapan suatu kredit dinyatakan kredit bermasalah dapat dilihat dari kolektibilitasnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali seluruh kewajiban pembayaran tersebut, dan tentang kolektibilitas diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang kemudian diubah beberapa kali melalui PBI Nomor 8/2/PBI/2006, PBI Nomor 9/6/PBI/2007 dan terakhir diubah dengan PBI Nomor 11/2/PBI/2009, telah menetapkan kualitas kredit berdasarkan faktor penilaian yang terdiri dari prospek usaha, kinerja (*performance*) debitur, dan kemampuan bayar debitur (Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dan Lampiran I Surat Edaran Bank Indonesia No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005). Penilaian terhadap prospek usaha debitur, kinerja debitur kemampuan membayar debitur pada akhirnya akan menentukan kualitas kredit debitur dan penggolongan kualitas kredit Bank ke dalam 5 (lima) kategori berikut:

¹⁰Eddy Putra Tje Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis* (Yogyakarta: Liberty, 1985), hal 12-15.

a. **Lancar**

Kredit dengan kualitas lancar memiliki karakteristik antara lain debitur mempunyai kegiatan usaha yang memiliki potensi pertumbuhan yang baik, pasar yang stabil dan tidak dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian, memiliki kualitas manajemen yang sangat baik, mempunyai tenaga kerja yang memadai dan belum pernah tercatat mengalami perselisihan atau pemogokan kerja, perolehan laba tinggi dan stabil, pembayaran pokok dan bunga tepat waktu sehingga tidak terjadi tunggakan, mempunyai permodalan yang kuat, tidak terdapat pelanggaran perjanjian dan sumber pembiayaan dapat diidentifikasi dengan jelas dan disepakati oleh Bank dan debitur.

b. **Dalam Perhatian Khusus**

Kredit dengan kualitas dalam perhatian khusus memiliki karakteristik antara lain kegiatan usaha debitur memiliki potensi pertumbuhan yang terbatas, posisi debitur di pasar baik dan tidak terlalu banyak dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian, debitur mempunyai manajemen yang baik, memiliki tenaga kerja yang pada umumnya memadai dan pernah mengalami perselisihan/pemogokan tenaga kerja yang telah diselesaikan dengan baik, perolehan laba cukup baik namun memiliki potensi menurun, mempunyai permodalan cukup baik, terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari, permodalan cukup baik, terdapat pelanggaran perjanjian kredit yang tidak prinsipil dan sumber pembiayaan dapat diidentifikasi dan disepakati oleh Bank dan debitur.

c. **Kurang Lancar**

Kredit dengan kualitas kurang lancar memiliki karakteristik antara lain kegiatan usaha debitur menunjukkan potensi pertumbuhan yang sangat terbatas dan tidak mengalami pertumbuhan, posisi debitur di pasar dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian, debitur mempunyai manajemen yang cukup baik, memiliki tenaga kerja

berlebihan dan terdapat perselisihan/pemogokan dengan dampak yang cukup material bagi kegiatan usaha debitur, perolehan laba rendah mempunyai rasio utang terhadap modal yang cukup tinggi, terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari, hubungan debitur dan Bank memburuk dan informasi keuangan tidak terdapat dipercaya, terdapat pelanggaran terhadap persyaratan pokok kredit yang cukup prinsipil dan sumber pembayaran berasal dari sumber lain dari yang disepakati.

d. **Diragukan**

Kredit dengan kualitas diragukan memiliki karakteristik antara lain kegiatan usaha debitur menurun, posisi debitur di pasar sangat dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian, manajemen debitur kurang berpengalaman, memiliki tenaga kerja berlebihan dan terdapat perselisihan/pemogokan dengan dampak yang cukup material bagi kegiatan usaha debitur, perolehan laba sangat kecil atau negatif, mempunyai rasio utang terhadap modal yang tinggi, terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga melampaui 120 (seratus dua puluh) sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari, hubungan debitur dan Bank memburuk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya, terdapat pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit dan sumber pembayaran tidak diketahui sementara sumber yang sudah disepakati sudah tidak memungkinkan.

e. **Macet**

Kredit dengan kualitas macet memiliki karakteristik antara lain kegiatan usaha debitur sangat diragukan dan sulit untuk pulih kembali, debitur kehilangan pasar sejalan dengan kondisi perekonomian yang menurun, manajemen debitur sangat lemah, memiliki tenaga kerja berlebihan dalam jumlah besar sehingga menimbulkan keresahan dan terdapat perselisihan/pemogokan dengan dampak yang material bagi kegiatan usaha debitur, debitur

mengalami kerugian yang besar, mempunyai rasio utang terhadap modal yang tinggi, terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari, hubungan debitur dengan Bank sangat buruk dan informasi keuangan tidak tersedia dan tidak dipercaya, terdapat pelanggaran yang sangat prinsipil terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit dan sebagian besar penggunaan dana tidak sesuai dengan pengajuan pinjaman, tidak terdapat sumber pembayaran yang memungkinkan.

Penggolongan sebagaimana tersebut diatas akan memudahkan Bank dalam pemberian kredit kepada nasabah debitur karena dapat dilakukan secara otomatis oleh sistem kredit yang digunakan oleh perbankan. Dalam prakteknya kredit bermasalah disebabkan oleh 2 (dua) penyebab yaitu:

1. ketidakmauan debitur dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya; dan/atau
2. ketidakmampuan debitur dalam membayar kewajiban. Kewajiban debitur dimaksud adalah kewajiban membayar pokok pinjaman, kewajiban membayar bunga, kewajiban membayar biaya-biaya dan kewajiban membayar denda jika telah menunggak.

Penyelesaian kredit bermasalah dapat dikelompokkan menjadi penyelesaian yang bersifat *compromised* dan penyelesaian bersifat *non compromised*.

1. Penyelesaian secara *compromised* terdiri dari alternatif penyelesaian sebagai berikut:
 - a. **Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)**
 Penjadwalan kembali kredit merupakan perubahan syarat yang menyangkut jadwal pembayaran debitur dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.
 - b. **Penataan Kembali (*Restructuring*)**
 Penataan kembali kredit merupakan perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana Bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam

perusahaan. Pengertian secara hukum mengenai restrukturisasi kredit semula diatur dalam Pasal 1 huruf (d) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tentang Restrukturisasi Kredit tanggal 12 November 1998 (*Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tentang Restrukturisasi Kredit tanggal 12 November 1998* dicabut dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum), yaitu bahwa restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan Bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memahami kewajibannya yang dilakukan, antara lain melalui penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, tunggakan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit, pengambilan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur. Sementara pengertian restrukturisasi berdasarkan Pasal 1 angka (25) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan, antara lain melalui Penurunan suku bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit dan atau konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

c. **Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)**

Persyaratan kembali kredit merupakan perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan Bank.

d. **Penyerahan Jaminan Secara Sukarela**

Penyerahan jaminan secara sukarela dalam dunia perbankan disebut sebagai Agunan Yang Diambil Alih atau disingkat AYDA. Bank dapat menempuh upaya ini apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk memenuhi kewajibannya dan secara sukarela menyerahkan obyek jaminannya kepada Bank untuk diperhitungkan sebagai pemenuhan (pelunasan) kewajiban debitur kepada Bank.

2. **Penyelesaian Non Compromised**

Penyelesaian secara *non compromised* dilakukan oleh Bank apabila upaya-upaya secara *compromised* tidak berhasil. Penyelesaian secara *non compromised* ini dilakukan oleh Bank melalui proses hukum yang terdiri dari berbagai alternatif antara lain yaitu penyelesaian melalui:

a. **Penyelesaian Melalui Pengadilan Negeri**

Penyelesaian kredit bermasalah melalui Pengadilan Negeri dapat dibedakan menjadi Eksekusi Jaminan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap dan eksekusi jaminan atas akta Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan. Pada alternatif pertama ini, upaya yang dilakukan oleh Bank dalam hal ini adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Upaya ini membutuhkan waktu yang cukup lama karena terdapat 3 (tiga) lembaga peradilan yang akan memeriksa dan memutus perkara yang diajukan yaitu Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama, Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding apabila salah satu atau para pihak mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri tersebut, dan Mahkamah Agung selaku peradilan tingkat kasasi apabila salah satu pihak atau para pihak tidak menerima putusan pengadilan tinggi dan mengajukan kasasi. Adapun tahapan untuk melakukan proses penyelesaian

melalui Pengadilan Negeri dengan alternatif pertama adalah sebagai berikut:¹¹

1. Bank terlebih dahulu membuat surat teguran atau somasi kepada debitur yang menyatakan bahwa debitur telah wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran yang terdiri dari kewajiban pokok dan bunga;
2. setelah mengirimkan somasi tersebut, Bank menyiapkan surat gugatan terhadap debitur yang disertai bukti-bukti berupa surat perjanjian kredit, surat jaminan, surat teguran/somasi dan data pendukung lainnya. Dalam proses gugatan tersebut Bank harus mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan debitur agar dapat dilakukan eksekusi atas sita jaminan tersebut apabila gugatan Bank dimenangkan oleh pengadilan dan berkekuatan hukum tetap;
3. debitur yang menjadi tergugat kadangkala tidak hanya diam dan menghadapi gugatan dari Bank. Debitur tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap gugatan Bank dengan mengajukan jawaban bahkan juga mengajukan gugatan balik (gugatan rekompensi) dan banding serta kasasi, yang biasanya hanya bertujuan untuk mengulur-ulur waktu saja (*buying time*);
4. setelah debitur selaku tergugat mengajukan jawaban, Bank selaku penggugat dapat mengajukan replik dan dijawab oleh debitur dengan duplik dan kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan saksi-saksi dan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak. Para pihak kemudian membuat dan mengajukan kesimpulan untuk meyakinkan hakim atas hal yang didalilkan dalam sidang tersebut;

¹¹Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 213.

5. setelah hakim menjatuhkan putusan atas perkara gugatan tersebut baik Bank maupun debitur masing-masing mempunyai kesempatan untuk mengajukan banding ke pengadilan tinggi dan mengajukan kasasi ke mahkamah agung hingga putusan tersebut berkekuatan hukum tetap;
6. setelah putusan dimenangkan oleh Bank dan berkekuatan hukum tetap, Bank melakukan eksekusi atas sita jaminan yang dimintakan kepada Pengadilan Negeri. Selanjutnya harta kekayaan debitur yang diletakkan sita jaminan dilelang untuk memenuhi kewajiban debitur pada Bank.

Pada proses yang demikian akan memakan waktu lebih lama dan biaya penanganan yang tidak sedikit pula, terlebih apabila debitur memang tidak mempunyai itikad baik dan berusaha mengulur-ulur waktu dengan melakukan upaya hukum banding dan kasasi.

Penyelesaian pada Pengadilan Negeri yang lain, adalah dengan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan debitur melalui pengadilan negeri, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan yaitu:

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri dapat dilakukan oleh Bank sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Seripikat Hak Tanggungan. Dalam praktik pelaksanaan eksekusi, Bank akan melakukan *aanmaning* kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat objek jaminan tersebut berada. Arti dari *aanmaning* adalah panggilan sekaligus teguran yang disampaikan oleh

Pengadilan Negeri kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan, dan melaksanakan kewajibannya kepada Bank, ketentuan mana diatur dalam Pasal 196 HIR. Bilamana *aanmaning* tidak dipatuhi oleh debitur maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas obyek jaminan debitur. Pelaksanaan sita eksekusi ini diatur dalam Pasal 197 ayat (1) HIR yang menyatakan sebagai berikut:

Jika sudah lewat waktu yang ditentukan itu, sedangkan orang yang kalah itu belum juga memenuhi keputusan itu atau jika orang itu, sesudah dipanggil dengan sah, tidak juga menghadap, maka ketua karena jabatannya, akan memberi perintah dengan surat supaya disita sekian barang bergerak dan jika barang demikian tidak ada atau ternyata tiada cukup, sekian barang tidak bergerak kepunyaan orang yang kalah itu, sampai dianggap cukup menjadi pengganti jumlah yang tersebut dalam keputusan itu dan semua biaya untuk melaksanakan keputusan itu.

Sita eksekusi ini terdiri dari penetapan sita eksekusi dan pelaksanaan Berita Acara Sita Eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri tersebut berdasarkan Pasal 197 ayat (5) HIR. Setelah dilakukan Berita Acara Sita Eksekusi Hak Tanggungan, maka Pengadilan akan mengajukan permohonan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala KPKNL. Selanjutnya setelah dilakukan penetapan lelang eksekusi dan pengumuman di surat kabar, serta pemberitahuan kepada debitur tentang jadwal pelaksanaan lelang eksekusi, maka pada hari yang telah ditetapkan, dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri tersebut. Hasil penjualan objek jaminan pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut akan diperhitungkan untuk memenuhi pembayaran hutang debitur kepada Bank.

b. **Penyelesaian Melalui Pengadilan Niaga**

Penyelesaian melalui Pengadilan Niaga dapat digunakan oleh pihak kreditur terhadap debitur, sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut Undang-undang Kepailitan). Pada dasarnya permohonan pernyataan pailit menurut Undang-undang Kepailitan terdiri atas tahap-tahap sebagai berikut:¹²

1. Tahap pertama, Bank mengajukan permohonan pailit kepada ketua Pengadilan Niaga melalui Panitera Pengadilan Niaga tersebut. Selanjutnya panitera akan mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pihak pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani Panitera dengan tanggal yang sama dengan tanggal pendaftaran. Selanjutnya panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada Ketua Pengadilan Niaga dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) hari setelah tanggal permohonan didaftarkan (Pasal 6 ayat (1), (2) dan (4) Undang-undang Kepailitan).
2. Pada tahap selanjutnya, dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari terhitung sejak tanggal permohonan pailit didaftarkan, Pengadilan akan mempelajari permohonan dan menetapkan hari sidang (Pasal 6 ayat (5) UU Kepailitan). Sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari terhitung sejak tanggal permohonan didaftarkan (Pasal 6 ayat (6) Undang-undang Kepailitan). Selanjutnya pengadilan akan memanggil debitur dan selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum ditetapkan, Bank dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan atas sebagian atau seluruh kekayaan

¹² *Ibid.*, hal. 218.

debitur atau menunjuk kurator sementara untuk mengawasi pengelolaan usaha debitur dan mengawasi tindakan debitur agar tidak mengalihkan atau menggunakan kekayaan debitur dalam proses kepailitan.

3. Setelah putusan pernyataan pailit ditetapkan oleh Pengadilan Niaga, kantor yang ditunjuk oleh Bank dan disetujui oleh hakim pengawas berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan pemberesan atas harta pailit, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali (Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Kepailitan).
4. Selanjutnya dilakukan lelang eksekusi atas harta kekayaan debitur untuk melunasi kewajiban debitur kepada Bank.

c. **Penyelesaian Melalui Panitia Urusan Piutang Negara**

Penyelesaian melalui Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disebut PUPN) adalah penyelesaian khusus terhadap kredit macet pada Bank-Bank pemerintah. PUPN dibentuk dengan Undang-undang Nomor 49 Prp 1960 dan Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disebut BUPLN) yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 21 tahun 1991. Pasal 2 dari Keppres ini menentukan bahwa BUPLN mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara dan lelang baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas PUPN maupun lainnya ditetapkan oleh Menteri Keuangan.¹³

PUPN bertugas menyelesaikan piutang negara yang telah diserahkan padanya oleh instansi pemerintah atau badan-badan negara. Dengan demikian bagi Bank milik negara menyelesaikan kredit macetnya harus dilakukan melalui PUPN, dimana dengan adanya penyerahan piutang macet kepada badan tersebut secara hukum wewenang penguasaan atas hak tagih dialihkan kepadanya. Piutang yang diserahkan adalah piutang yang adanya dan besarnya

¹³*Ibid.*, hal. 221.

telah pasti menurut hukum, tetapi yang penanggung utangnya tidak melunasi sebagaimana mestinya.

Apabila kita mengacu pada mekanisme penyelesaian pengurusan piutang negara secara khusus, pada dasarnya pengurusan piutang negara dari kredit macet tersebut juga tidak jauh berbeda, yaitu paling tidak terdiri dari tahapan sebagai berikut:

- i. setelah dirundingkan oleh panitia dengan penanggung utang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga, uang, denda serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, oleh ketua panitia dan penanggung utang/penjamin utang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah dan kewajiban penanggung utang untuk melunasinya;
- ii. pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan, seperti suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan demikian PUPN mempunyai kewenangan *Parate Executie*.
- iii. pelaksanaannya dilakukan oleh ketua panitia dengan suatu surat paksa melalui penyitaan, pelelangan barang-barang kekayaan penanggung utang/penjamin utang.

Dalam hal penyitaan khususnya terhadap kekayaan yang tersimpan di lembaga perbankan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 376/KMK.09/1995, maka PUPN dapat melakukannya tanpa memerlukan izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan. Adapun hasil penyitaan tersebut untuk digunakan sebagai pembayaran atau pelunasan utang penanggung utang/penjamin utang.

d. **Penyelesaian Melalui Arbitrase**

Dalam suatu perjanjian kredit dapat memuat klausula yang menentukan bahwa bilamana terjadi sengketa sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, para pihak akan memilih penyelesaian

melalui arbitrase atau biasa disebut pula dengan perwasitan. Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut Undang-undang Arbitrase) menjadi dasar penyelesaian sengketa melalui Arbitrase. Beberapa kemudahan yang diperoleh bilamana penyelesaian sengketa dilakukan melalui Arbitrase antara lain:

- i. penyelesaiannya tidak membutuhkan waktu yang lama dan sifatnya tertutup untuk tetap menjaga nama baik para pihak, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 27 Undang-undang Arbitrase;
- ii. para pihak yang bersengketa dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adil;
- iii. para pihak dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalahnya, proses penyelesaian dan penyelenggaraan arbitrase;
- iv. putusan arbitrase merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara (prosedur) para pihak dengan melalui tata cara sederhana ataupun secara langsung.

Kelemahan penyelesaian sengketa melalui arbitrase yaitu tidak adanya kemungkinan untuk meminta sita jaminan konservatoir seperti halnya pada gugatan perdata biasa. Dalam prakteknya, pada lembaga perbankan penyelesaian kredit bermasalah dengan menggunakan media arbitrase belum banyak dimanfaatkan.

v. **Penyelesaian melalui Parate Eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL**

Penyelesaian kredit bermasalah dengan proses ini, akan dibahas lebih lanjut oleh Penulis pada bagian berikutnya dalam bab ini. Pengamanan pemberian kredit dari kreditur kepada debitur dilakukan dengan membuat dan menandatangani perjanjian antara debitur dan kreditur. Perjanjian kredit menjadi dasar kesepakatan

diantara debitur dan kreditur. Perjanjian kredit akan memuat ketentuan jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit serta ketentuan yang tidak kalah pentingnya yaitu jaminan atas kredit.¹⁴

2.1.3. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit pada prinsipnya merupakan suatu persetujuan atau kesepakatan antara kreditur sebagai pemberi kredit dan debitur sebagai pihak yang menerima kredit. Pada pengertian ini, perjanjian kredit termasuk perjanjian bilateral (*wederkerige overeenkomte*) dimana salah satu pihak sebagai pihak yang mendapatkan hak-hak dari perjanjian itu juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak-hak yang diperolehnya, sedang Subekti menyatakan bahwa sebaliknya pihak-pihak yang lain adalah yang memikul kewajiban-kewajiban serta memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikannya dari kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya¹⁵ atau dengan kata lain yang menjadi pihak dalam perjanjian kredit ini adalah subjek hukum yaitu sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Menurut Mariam Darus Badruzaman pada setiap perikatan sekurang-kurangnya harus 1 (satu) orang kreditur dan sekurang-kurangnya 1 (satu) orang debitur. Hal ini tidak menutup kemungkinan dalam suatu perikatan itu terdapat beberapa orang kreditur dan beberapa orang debitur. Seorang kreditur mungkin pula mengalihkan haknya atas prestasi kepada kreditur baru, hal mana adalah merupakan hak-hak pribadi yang kualitatif (*kwalitatieve persoonlijke recht*).¹⁶

Perjanjian kredit antara lain memuat ketentuan jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit dan jaminan atas

¹⁴M.Bahsan,...*Hukum Jaminan dan...*, hal. 73.

¹⁵R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), hal. 29-30.

¹⁶Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hypoteek Serta Hambatan-hambatannya* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991), hal.23.

kredit. Dalam perjanjian kredit juga dicantumkan janji-janji yang menyatakan bahwa untuk menjamin pelunasan kredit yang diberikan oleh Bank itu, akan diberikan hak jaminan tertentu misalnya Gadai, Fidusia, Hipotik atau sekarang Hak Tanggungan atas benda-benda tertentu.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan sangat jelas dinyatakan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain. Mengenai pinjam meminjam diatur dalam Buku III Bab ketiga belas Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam definisi tersebut diatas memiliki beberapa arti yaitu sebagai berikut:

1. bahwa pembentuk Undang-undang menegaskan bahwa hubungan kredit Bank adalah hubungan yang kontraktual antara Bank dan nasabah debitur dalam bentuk pinjam meminjam. Oleh karenanya bagi hubungan kredit Bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUHPerdata khususnya; dan
2. bahwa pembentuk Undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit Bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis. Kalau semata-mata hanya dari bunyi ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan, maka sulit kiranya untuk menafsirkan ketentuan tersebut memang menghendaki agar pemberian kredit Bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis. Namun ketentuan undang-undang tersebut harus dikaitkan dengan instruksi Presidium Kabinet No.15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 *juncto* Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No.2/539/UPK/Pemb. Tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No.2/649/UPK/Pemb tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Ampera No. 10/EK/IN/2/1967 tanggal 6 Pebuari 1967 yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun Bank-Bank wajib

mempergunakan/membuat akad perjanjian kredit dan dalam praktek perbankan dikenal dengan istilah perjanjian kredit.¹⁷

Dalam praktik perbankan tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akta otentik. Perjanjian kredit dapat dibuat baik dengan akta dibawah tangan maupun akta otentik (akta notaris). Praktik yang berlaku adalah untuk kredit-kredit yang berjumlah besar biasanya perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaris, sedangkan untuk kredit-kredit yang berjumlah kecil antara lain kredit usaha kecil dibuat dengan akta dibawah tangan.¹⁸ Dalam hubungannya dengan pemberian kredit, perjanjian kredit dan jaminan maka perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok atau perjanjian pendahuluan yang mendahului perjanjian jaminan.

2.2. Tinjauan Lembaga Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia

2.2.1. Pengertian Jaminan

Menurut Djuhaendah Hasan, jaminan merupakan perlindungan bagi kreditur dan para kreditur secara umum telah mendapatkan perlindungan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerduta.¹⁹ Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerduta menyebutkan bahwa:

Segala kebendaan siberutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Menurut Gerald G Thain yang dimaksud dengan Barang Jaminan adalah sesuatu yang mempunyai nilai dari debitur yang disertakan dalam transaksi

¹⁷Mariam Darus Badruzaman,...*Perjanjian Kredit...*, hal. 3.

¹⁸ST.Remy Sjahdeini,...*Hak Tanggungan...*, hal. 52.

¹⁹Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan (dalam kumpulan tulisan Hukum Jaminan Indonesia)*, Edisi Pertama, (Jakarta: Elips 1998), hal. 68.

dalam rangka untuk menjamin hutangnya dan transaksi jaminan adalah suatu ketentuan dimana suatu pihak baik sebagai individual/pribadi atau sebagai organisasi bisnis, memberikan pinjaman atau memberikan kredit kepada pihak lain dengan harapan bahwa pinjaman tersebut akan dibayar kembali dengan bunga yang sesuai dan jika syarat-syarat dalam transaksi pemberian hutang tersebut tidak terpenuhi maka pihak terjamin, pihak yang kepada siapa kewajiban harus dipenuhi akan menuntut haknya atas barang jaminan.²⁰

Pengertian lain tentang jaminan menurut Rachmadi Usman, bahwa jaminan adalah suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yang kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur²¹ sementara Hasanudin Rahman mengemukakan pengertian jaminan sebagai tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.²²

Dalam Undang-Undang Perbankan Pasal 8 menyebutkan:

Dalam memberikan jaminan kredit atau pembayaran berdasarkan prinsip syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan

artinya bahwa pemberian kredit kepada nasabah debitur oleh Bank tidak akan digantungkan hanya pada ketersediaan jaminan akan tetapi pemberian kredit haruslah dengan keyakinan berdasarkan analisa yang

²⁰Gerald G Thain, *Dasar-dasar Hukum Transaksi Jaminan*, (dalam kumpulan tulisan *Hukum Jaminan Indonesia*), Edisi Pertama, (Jakarta: Elips 1998), hal.119.

²¹Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001). hal. 61.

²²Hasanuddin Rahman, *...Aspek-aspek Hukum...*, hal. 95.

mendalam oleh Bank, atas itikad dari kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur yang sekaligus mencerminkan dengan apa yang disebut dengan “*the five C’s of credit*” dimana salah satunya adalah *Collateral* (jaminan/agunan). Pada prinsipnya berdasarkan Undang-undang Perbankan pemberian kredit oleh perbankan kepada nasabah debitur tidak akan lepas dari ketersediaan jaminan, sehingga jaminan merupakan unsur yang sangat penting bagi Bank dalam memberikan kredit, tidak hanya jaminan yang material namun juga jaminan secara immaterial. Jaminan merupakan salah satu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pemberian kredit dan pelunasan kredit oleh nasabah debitur. Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil resiko Bank dalam menyalurkan kredit. Pada prinsipnya tidak selalu suatu penyaluran kredit harus disertai dengan jaminan kredit sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri. Hanya saja, suatu kredit yang diberikan tanpa adanya agunan atau jaminan akan memiliki resiko yang sangat besar, karena jika investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula, dan Bank akan sangat dirugikan sebab dana yang disalurkan memiliki peluang tidak dapat dikembalikan oleh nasabah. Dari uraian-uraian tersebut, maka manfaat jaminan bagi Bank antara lain adalah sebagai berikut:

1. memberikan hak dan kekuasaan kepada Bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil-hasil penjualan barang-barang jaminan yang diberikan oleh nasabah debitur bilamana debitur wanprestasi atau melakukan cidera janji;
2. memberikan jaminan serta keyakinan bahwa nasabah debitur akan berperan serta di dalam transaksi yang dibiayai oleh Bank;
3. menjadikan dorongan kepada nasabah debitur untuk memenuhi prestasi kepada kreditur yaitu Bank.²³

²³Rachmadi Usman, ...*Aspek-aspek Hukum...* hal. 62.

Sehubungan dengan manfaat dari jaminan sebagaimana diuraikan diatas, maka suatu jaminan kredit atau *collateral* bagi perbankan khususnya harus:

a. *secured*

memiliki arti bahwa jaminan kredit tersebut dapat diadakan pengikatannya secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, Bank telah memiliki alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.

b. *marketable*

memiliki arti bahwa jaminan tersebut harus, perlu dan dapat dieksekusi. Jaminan kredit tersebut dapat dengan mudah dijual atau diuangkan guna melunasi hutang kreditur.²⁴

Sebagaimana telah dibahas lebih dahulu pada bab yang sama, maka pemberian kredit serta syarat-syarat dan ketentuan-ketentuannya dimuat dalam suatu perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh kreditur selaku pemberi kredit dan debitur selaku penerima kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, dan jaminan yang biasanya ditegaskan dalam suatu perjanjian jaminan pada dasarnya merupakan perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokok tersebut. Sehubungan dengan konstruksi perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, maka perjanjian jaminan memiliki sifat *accessoir* atau mengabdikan pada perjanjian pokok.

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur, dan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain yaitu:

a. adanya perjanjian penjaminan tergantung pada perjanjian pokok;

²⁴*Ibid.*

- b. hapusnya perjanjian penjaminan tergantung pada perjanjian pokok, sehingga bilamana perjanjian pokok batal maka perjanjian jaminan turut batal;
- c. bilamana perjanjian pokok beralih maka perjanjian jaminan juga beralih baik karena peralihan perutusan yang terjadi karena cessie, subrogasi dan peralihan perjanjian jaminan tersebut beralih tanpa adanya penyerahan khusus.²⁵

2.2.2. Jenis-Jenis Jaminan

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan dikenal dalam tata hukum Indonesia dapat digolongkan menurut cara-cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya, menurut kewenangan menguasainya dan lain-lain sebagai berikut:

1. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-undang dan karena perjanjian.

Jaminan yang ditentukan oleh undang-undang ialah jaminan yang adanya ditunjuk oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak yaitu misalnya adanya ketentuan undang-undang yang menentukan bahwa semua harta benda debitur baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangannya. Berarti bahwa kreditur dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitur, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-undang (Pasal 1131 KUHPerdara). Di samping itu juga ada benda-benda dari debitur dimana oleh Undang-undang ditentukan bahwa kreditur sama sekali tidak mempunyai hak *verhaal* terhadapnya. Juga oleh Undang-undang ditentukan bahwa seluruh benda dari debitur tersebut menjadi jaminan bagi semua kreditur. Ditentukan oleh undang-undang bahwa hasil penjualan dari benda-benda tersebut harus dibagi antara para kreditur dengan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1132 KUHPerdara).

²⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan Ketiga, (Yogyakarta: Liberty Offset, 2003), hal. 37.

2. Jaminan umum dan jaminan khusus.

Demi kepentingan kreditur yang mengadakan perutusan Undang-undang dengan memberikan jaminan yang tertuju terhadap semua kreditur dan mengenai semua harta benda debitur. Baik mengenai benda bergerak maupun tak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada, semua menjadi jaminan bagi seluruh perutusan debitur. Hasil penjualan dari benda-benda tersebut dibagi-bagi “*secara ponsd gelijk*” seimbang dengan besar kecilnya piutang masing-masing. Jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur dan sebagainya disebut jaminan umum. Artinya benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan untuk kreditur, sedang hasil penjualan benda jaminan itu dibagi-bagi diantara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing. Para kreditur itu mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya. Kreditur demikian disebut kreditur *konkuren*, lawannya ialah kreditur *preferen*. Para kreditur *konkuren* dalam pemenuhan piutangnya dikalahkan dari para kreditur *preferen*.

Jadi jaminan umum itu timbulnya dari undang-undang. Tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dulu, para kreditur *konkuren* semuanya secara bersama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 1131, Pasal 1132 KUHPerdara). Ditinjau dari sudut sifat haknya para kreditur *konkuren* itu mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu. Walaupun telah ada ketentuan dalam undang-undang yang bersifat memberikan jaminan bagi perutusan debitur sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdara, Pasal 1132 KUHPerdara, namun ketentuan tersebut diatas merupakan ketentuan yang bersifat umum. Dalam arti bahwa yang menjadi jaminan ialah semua harta benda debitur baik benda bergerak

maupun benda tetap, benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada. Semua benda itu menjadi jaminan bagi seluruh perputaran debitur dan berlaku untuk semua kreditur. Jaminan yang demikian dalam praktek perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut. Dengan lain perkataan memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan.

Sementara jaminan khusus timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan diantara kreditur dan debitur yang dapat berupa jaminan bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan sedangkan jaminan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar/memenuhi prestasi manakala debitur wanprestasi.

3. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.

Jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerhed*) mempunyai ciri sebagai berikut:

- a. mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur dan dapat dipertahankan terhadap siapapun;
- b. selalui mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan;
- c. mengenal azas *prioriteit*, bahwa hak kebendaan yang lebih tua, lebih diutamakan daripada hak kebendaan yang terjadi kemudian.

Sementara ciri dari jaminan yang bersifat perorangan adalah:

- a. jaminan yang dapat menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu;

- b. hanya dapat dipertahkankan terhadap debitur tertentu dan terhadap harta kekayaan debitur seumumnya (seperti *borgtocht*);
- c. mengenal azas kesamaan (Pasal 1131, Pasal 1132 KUHPerdara), artinya tidak membedakan mana piutang yang lebih dulu terjadi dan piutang yang terjadi kemudian. Semuanya mempunyai kedudukan yang sama, tidak mengindahkan terjadinya, semua mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan debitur.

Lebih lanjut pada jaminan perorangan, kreditur mempunyai hak menuntut pemenuhan piutangnya selain kepada debitur yang utama juga kepada penanggung atau mendapat pemenuhan kepada debitur yang lainnya. Jaminan perorangan demikian dapat terjadi jika kreditur mempunyai seorang penjamin (*borg*) atau jika ada pihak ketiga yang mengikatkan diri secara tanggung menanggung dalam debitur. Hal ini terjadi jika ada perjanjian penanggungan (*borghtocht*) atau pada perjanjian tanggung menanggung secara pasif. Kecuali karena adanya perjanjian yang sengaja diadakan, pihak ketiga juga dapat mengikatkan diri secara perorangan pada kreditur untuk pemenuhan perutangan berdasarkan ketentuan undang-undang.

Dengan adanya jaminan perorangan, kreditur akan merasa lebih aman dari pada tidak ada jaminan sama sekali, karena adanya jaminan perorangan kreditur dapat menagih tidak hanya kepada debitur, tetapi juga pada pihak ketiga yang menjamin yang kadang-kadang terdiri dari beberapa orang. Perjanjian jaminan perorangan dapat berupa penanggung/*borgtocht*, Bank garansi ataupun jaminan perusahaan²⁶ yang disebut juga dengan *corporate guarantee*. Namun karena tuntutan kreditur terhadap penanggung tidak diberikan suatu *privilege* atau kedudukan istimewa di atas tuntutan

²⁶H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 210.

kreditur lainnya si penanggung, maka jaminan perorangan ini tidak banyak berguna bagi dunia perbankan.

Pada jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak untuk didahulukan pemenuhan piutangnya terhadap pembagian hasil eksekusi dari benda-benda tertentu dari debitur. Jadi kreditur tidak mempunyai hak pemenuhan atas bendanya, melainkan atas hasil eksekusi dari bendanya, diperhitungkan dari hasil penjualan atas benda tersebut. Kreditur pemegang hak kebendaan tersebut juga mempunyai hak pemenuhan terhadap benda-benda lainnya dari debitur bersama-sama dengan kreditur lainnya selaku kreditur bersama (kreditur konkuren). Tetapi kemungkinan tersebut hanya terjadi jika pemenuhan piutang kreditur tersebut dengan hasil eksekusi terhadap benda-benda tertentu itu saja masih belum mencukupi. Maka dalam keadaan demikian bersama-sama dengan para kreditur konkuren dia masih dapat meminta pemenuhan atas hasil penjual terhadap benda-benda jaminan yang lain itu.

Jadi jika pada jaminan perorangan kreditur merasa terjamin karena mempunyai lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih untuk memenuhi piutangnya, maka pada jaminan kebendaan kreditur merasa terjamin karena mempunyai hak didahulukan (preferensi) dalam pemenuhan piutangnya atas hasil eksekusi terhadap benda-benda debitur.

4. Jaminan dengan obyek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak

Pembedaan atas benda bergerak dan benda tak bergerak memiliki arti penting dalam berbagai bidang yang berhubungan dengan penyerahan, daluarsa (*verjaring*), kedudukan berkuasa (*bezit*) pembebanan/jaminan. Pembedaan ini pada prinsipnya akan menentukan jenis lembaga jaminan/ikatan kredit yang akan diberikan. Jika benda jaminan itu berupa benda bergerak maka dapat dipasang lembaga jaminan yang berbentuk gadai atau *fiducia*, dan jika benda jaminan tersebut berbentuk benda tetap maka

lembaga jaminan yang dapat dipasang adalah Hak Tanggungan. Sekilas perbedaan antara jaminan dengan objek benda bergerak dan jaminan dengan objek benda tidak bergerak adalah:

a. cara penyerahan

penyerahan benda bergerak menurut jenisnya dapat dilakukan dengan penyerahan nyata, penyerahan simbolis, *traditio brevimanu*, *constitutum possessorium*, *cessie* dan *endosemen*, sedangkan untuk benda tak bergerak dilakukan dengan balik nama, yaitu harus dilakukan penyerahan yuridis yang bermaksud memeralihkan hak itu, dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan.

b. dalam hal daluarsa

untuk benda bergerak tidak mengenal daluarsa sedang untuk benda tak bergerak mengenal lembaga daluarsa.

c. dalam hal bezit

untuk benda bergerak berlaku azas dalam Pasal 1977 KUHPerdara, bahwa bezit atas benda bergerak berlaku sebagai alas hak yang sempurna sedang untuk benda tetap tidak berlaku azas yang demikian.

d. dalam hal pembebanan

untuk benda-benda bergerak dilakukan dengan lembaga jaminan gadai, *fiducia*, sedangkan untuk benda-benda tak bergerak dilakukan dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan dan *creditverband*.

5. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.

Jaminan yang diberikan dengan menguasai bendanya misalnya seperti gadai, hak retensi. Sedang jaminan yang diberikan dengan tanpa menguasai bendanya dapat dijumpai pada Hak Tanggungan, *creditverband*, *fiducia*, *privilegi*. Jaminan dengan menguasai bendanya bagi kreditur lebih aman terutama jika tertuju pada benda bergerak, yang gampang dipindahkan dan berubah nilainya,

terutama pada gadai, maka jaminan yang demikian memberikan hak preferensi (*droit de preference*) dan hak yang senantiasa mengikuti bendanya (*droit de suite*). Lebih lanjut pemegang gadai mendapat perlindungan terhadap pihak ketiga seperti seolah-olah pemiliknya sendiri dari benda tersebut. ia mendapat perlindungan jika menerimanya benda tersebut dengan itikad baik (*te goeder trouw; in good faith*), yaitu mengira bahwa debitur tersebut adalah pemilik yang sesungguhnya dari benda itu. Sedangkan jaminan dengan tanpa menguasai bendanya menguntungkan debitur si pemilik benda jaminan yang justru memerlukan memakai benda jaminan, tapi tidak gampang menjaminkan sesuatu benda dengan tanpa menimbulkan resiko bahaya bagi kreditur jika tidak disertai alasan pengamanan yang ketat.²⁷

2.2.3. Hak Tanggungan

a. Sejarah Hak Tanggungan

Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria) merupakan induk peraturan perundang-undangan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah. Diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria merupakan langkah untuk melakukan unifikasi di bidang hukum tanah nasional. Dalam kaitannya dengan Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria yaitu pada Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang. Dalam pasal ini, selain menunjukkan bahwa Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria, dijelaskan pula bahwa perlu adanya suatu undang-undang yang khusus mengatur

²⁷Sri Soedewi Masjchoen Sofwan,...*Hukum Jaminan di Indonesia...*, hal. 43-58.

mengenai Hak Tanggungan. Selanjutnya dalam Pasal 57 Undang-undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata dan *Creditverband* tersebut dalam *Staatsblad* 1908 No. 5402 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1973 No. 190. Sehubungan dengan hal tersebut tata cara pembebanan Hipotik masih dilakukan menurut ketentuan *Overschrijvings Ordonantie* 1894.²⁸

Lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996 merupakan bentuk pelaksanaan Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria yang menggantikan berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* yang diatur dalam KUHPerdata dan *Creditverband* tersebut dalam *Staatsblad* 1908 No. 5402 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1973 No. 190. Hal mengenai pencabutan atau pernyataan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* yang diatur dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata dan *Creditverband* tersebut dalam *Staatsblad* 1908 No. 5402 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1973 No. 190 dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 29 Undang-undang Hak Tanggungan²⁹ yang menyatakan:

dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam *Staatsblaad* 1908-542 jo *Staatsblaad* 1909-586, dan *Staatsblaad* 1909-584, sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblaad* 1937-190 jo *Staatsblaad* 1937-191, dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas

²⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta, Djambatan 1994), hal. 131.

²⁹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Cetakan ke 2, (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), hal. 14-15.

tanah, beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan menjadi peristiwa yang penting dalam pembangunan hukum tanah nasional karena telah tercipta kesatuan hukum di bidang jaminan hak atas tanah sehingga kreditur dan debitur dan pihak-pihak lainnya yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Ketentuan- ketentuan mengenai Hipotik sebagai lembaga jaminan atas tanah sebagaimana halnya *creditverband* yang diatur dalam S 1908-542, sejak tanggal 24 September 1960 sudah tidak ada lagi dan telah diganti dengan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang baru dan semakin diperkuat lagi dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan mengenai hipotik yang tidak ikut dicabut dan masih berlaku adalah hipotik atas Kapal Laut dan hipotik atas pesawat udara.³⁰ Keadaan yang demikian menuntaskan unifikasi hukum tanah nasional, yaitu dengan menyatakan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai *creditverband* dan ketentuan-ketentuan hipotik dan menegaskan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan satu-satunya undang-undang yang mengatur tentang lembaga jaminan hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan dan tidak berlakunya lembaga fidusia sebagai jaminan hak atas tanah, sebab lembaga *fiducia* hanya berlaku bagi lembaga jaminan kredit untuk benda-benda bergerak saja.

b. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan:

³⁰ST.Remy Sjahdeini, ...*Hak Tanggungan...*, hal. 5.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan uraian mengenai pengertian Hak Tanggungan tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa unsur-unsur dalam Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- i. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*);
- ii. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda lain diatasnya;
- iii. untuk pelunasan suatu utang tertentu, maksudnya adalah Hak Tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur; dan

iv. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain (kreditur biasa) dalam memperoleh pelunasan piutangnya.³¹

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria.³² Sedangkan menurut Prof. Boedi Harsono, Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya. Esensi dari definisi Hak Tanggungan ini adalah penguasaan hak atas tanah yang merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Dimana penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cidera janji.³³

c. Prinsip-Prinsip Hak Tanggungan

Hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda yang juga mengacu kepada hak kebendaan sebagai asas organik yang bersifat umum konkrit, terdiri atas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publisitas, asas spesialisitas, asas totalitas, asas sensasi perlekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal dan asas perlindungan hukum.³⁴ Penulisan menitikberatkan pada jaminan benda tetap atau benda tidak

³¹H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 96.

³²Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *...Hak Tanggungan...*, hal. 13.

³³H. Salim HS, *...Perkembangan Hukum Jaminan...*, hal. 14.

³⁴Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Hypotheek* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991) hal. 30-31.

bergerak dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan, sehingga dalam kaitannya dengan Hak Tanggungan berikut adalah prinsip hukum jaminan yang mendasari Prinsip-prinsip Hak Tanggungan yaitu:

a. **Prinsip absolut/mutlak**

jaminan dengan hak kebendaan mempunyai sifat absolut, artinya hak ini dapat dipertahankan setiap orang. Pemegang hak tersebut berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya.

b. **Prinsip *droit de suite***

hak kebendaan itu mempunyai *zaakzgevolg* atau *droit de suite* yang artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada.

c. **Prinsip *droit de preference***

pada prinsipnya hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditur pemegang hak jaminan terhadap kreditur lainnya.

d. **Prinsip spesialisitas**

prinsip ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik, sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf (e) Undang-undang Hak Tanggungan.

e. **Prinsip publisitas**

Terhadap Hak Tanggungan berlaku prinsip publisitas atas prinsip keterbukaan. Berdasarkan Pasal 13 Undang-undang Hak tanggungan dinyatakan bahwa "*pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertahanan*". Pendaftaran ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak

Tanggung dan mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga.³⁵

d. **Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan**

Berdasarkan angka 3 penjelasan umum dari Undang-undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat harus memiliki ciri-ciri dan sifat sebagai berikut:

- i. kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah kreditur yang kedudukannya diutamakan (kreditur preferen) serta didahului kepentingannya (*droit de preference*) daripada kreditur lainnya (kreditur konkuren). Hal mana ditegaskan dalam batang tubuh Undang-undang Hak Tanggungan yaitu pada Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Sehingga bilamana debitur cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului kreditur yang lain;
- ii. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan. Sehingga meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, namun kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya serta dapat melakukan eksekusi jika debitur cidera janji (*wanprestasi*). Perpindahan sebagaimana dimaksud dapat juga terjadi karena adanya perpindahan dari kreditur lama kepada kreditur baru, hal mana disebabkan karena perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit beralih kepada kreditur lain baik berdasarkan *cessie* maupun karena subrogasi atau sebab-

³⁵Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam Undang-undang Hak Tanggungan)*, Cetakan II, (Yogyakarta, LaksBang PRESSindo, 2008), hal. 270.

- sebab lain seperti penggabungan atau peleburan perseroan terbatas (Pasal 16 Undang-undang Hak Tanggungan);
- iii. memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
 - iv. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya:
 - a. Kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan kuasa penuh mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan (Pasal 6 juncto Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan);
 - b. melaksanakan Parate Eksekusi (Pasal 14 juncto Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan) sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg;
 - c. menjual objek Hak Tanggungan di bawah tangan dengan tujuan akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan).³⁶

Lebih lanjut berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Hak Tanggungan, selain ciri-ciri dan sifat tersebut diatas, maka sesungguhnya terdapat beberapa ciri dan sifat lain yang dapat ditemukan adalah sebagai berikut:

- a. bahwa Hak Tanggungan lebih kuat daripada jaminan pelunasan hutang yang bersifat umum (Pasal 1131 juncto Pasal 1132 KUHPerdara);
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan kecuali jika telah diperjanjikan antara kreditur dan debitur untuk royalti partial (Pasal 2 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan);

³⁶Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, op.cit., Penjelasan Umum.

- c. Peringkat Hak Tanggungan yaitu peringkat yang diberikan terhadap objek Hak Tanggungan dan objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, hal mana diuraikan dalam Pasal 5 Undang-undang Hak Tanggungan;
- d. Hak Tanggungan hanya dapat diberikan oleh yang berwenang atau yang berwenang atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan) sekurang-kurangnya kewenangan pemegang hak atas tanah tersebut harus sudah ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan (Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan).

Eksekusi sebagaimana diuraikan diatas dilakukan apabila debitur cidera janji (wanprestasi). Dengan eksekusi yang sedemikian rupa maka kreditur tidak perlu menempuh acara gugatan perdata yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat langsung menggunakan haknya untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan dengan salah satu cara tersebut diatas.

- e. pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut Undang-undang Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit. Karena objek Hak Tanggungan tidak termasuk harta pailit sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 56 dan Pasal 230 Undang-undang Kepailitan.
- f. Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin Hak Tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan melainkan Hak Tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa

hutang yang belum terlunasi. Dengan demikian pelunasan sebagian hutang debitur tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan.

e. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

i. Obyek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tanah yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani Hak Tanggungan harus telah memenuhi empat syarat sebagai berikut:

1. dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang, artinya adalah bilamana debitur cidera janji (wanprestasi) maka objek Hak Tanggungan itu dapat dijual;
2. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku untuk memenuhi syarat publisitas. Memiliki arti adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan. Hal ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur-kreditur lainnya, oleh karenanya harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas);
3. mempunyai sifat dapat dipindahkan karena apabila debitur cidera janji maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
4. memerlukan penunjukkan dengan undang-undang. Dalam Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:

a. Ditunjuk oleh Undang-undang Pokok Agraria

Hak Milik (Pasal 25 Undang-undang Pokok Agraria), Hak Guna Usaha (Pasal 33 Undang-undang Pokok Agraria), Hak Guna Bangunan (Pasal 39 Undang-undang Pokok Agraria), Hak Pakai atas tanah Negara (Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas baik untuk keperluan pribadi maupun untuk usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan dan Hak Guna Usaha (Pasal 33 Undang-undang Pokok Agraria).

b. Ditunjuk oleh Undang-undang Rumah Susun (Undang-undang Nomor 16 tahun 1985)

Rumah Susun berikut tanah hak bersama (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai), tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah bersama (Pasal 12 ayat (1) UU Rumah Susun) dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Pasal 13 UU Rumah Susun).

c. Ditunjuk oleh Undang-undang Hak Tanggungan

Hak Pakai atas tanah negara yang memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Bersertipikat;
2. Dapat diperjualbelikan

Selain objek Hak Tanggungan yang tersebut diatas pembebanan Hak tanggungan dapat pula dilaksanakan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah karena menurut sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya baik yang sudah ada maupun yang akan ada berupa:

1. Bangunan Permanen adalah bangunan yang menurut sifat dan kenyataannya menjadi satu kesatuan dengan tanah hak dimana bangunan itu didirikan. Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (4) ditegaskan bahwa bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun dibawah permukaan tanah, misalnya basement yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan, Sedangkan dalam penjelasan umum huruf a.6 disebutkan bahwa bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini.
2. Tanaman Keras
Yang dimaksud dengan tanaman keras adalah tanaman yang berumur panjang.

3. Hasil Karya

Yang dimaksud dengan hasil karya adalah candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan ketentuan Pasal 4 ayat (4) tersebut yaitu:

- a. bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan;
- b. pembebanan dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.

Substansi Pasal 4 ayat (4) merupakan penerapan azas horizontal yang diambil dari Hukum Adat, hal ini setidaknya dapat memberikan nilai tambah dalam pemberian kredit, karena perhitungan nilai benda yang dijaminakan tidak semata-mata diukur dari harga tanahnya saja, tetapi juga bangunan atau benda ataupun tanaman yang ada di atasnya mempunyai harga yang dapat dinilai, sehingga dapat meningkatkan nilai kredit. Dalam penjelasan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa sub (b) dan (c) di atas merupakan unsur mutlak bagi hak atas tanah sebagai objek Hak Tanggungan.

Lebih lanjut syarat dapatnya suatu bangunan, tanaman keras dan hasil karya sebagai objek Hak Tanggungan:

- a. benda-benda tersebut milik pemegang hak sebagai pemberi Hak Tanggungan ataupun milik pihak lain dan tidak selalu kepunyaan debitor;

- b. apabila benda-benda itu milik pihak lain, pemilik yang bersangkutan harus ikut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. bangunan permanen dan atau hasil karya tersebut menurut sifat dan kenyataannya menjadi satu kesatuan dengan hak tanah bersangkutan; dan
- d. dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa bangunan atau hasil karya tersebut ikut serta dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ini berarti bahwa Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan mengukuhkan penerapan asas pemisahan horizontal dalam praktek menuju kaidah hukum. Selanjutnya Pasal 4 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu dengan akta otentik.

Isi pasal 4 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan tersebut memperluas berlakunya penerapan asas pemisahan horizontal karena dimungkinkan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah milik pihak lain yang mempunyai

hubungan kepentingan atau hubungan ekonomis dengan pemegang hak atas tanahnya.

ii. Subyek Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah:

- a. orang;
- b. badan hukum

Perorangan atau badan hukum sebagaimana dimaksud diatas harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 8 ayat (2)) karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan.³⁷

Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang berutang atau dapat pula disebut debitur. Namun demikian subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitur dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Dengan demikian, pemberi Hak Tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitur, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dibebani Hak Tanggungan.

³⁷Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan*, Edisi Revisi dengan Undang-undang Hak Tanggungan (Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989), hal. 62.

Dalam Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah:

- a. orang perseorangan;
- b. atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa Bank, lembaga keuangan bukan Bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 (2) huruf (c) Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh warga negara asing atau badan hukum asing. Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan dan kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan wajib untuk hadir di kantor PPAT (Pasal 1 ayat 4 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan. Lihat juga Pasal 95 Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, tanggal 1 Oktober Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang berwenang membuat APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu berdasarkan daerah kerjanya. Apabila benar-benar diperlukan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan untuk menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Hal ini karena hadirnya pemberi Hak Tanggungan merupakan suatu hal yang wajib dilakukan oleh pihak yang mempunyai objek Hak Tanggungan, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT dengan akta otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

e. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pembebanan Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan.³⁸

i. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang didahului dengan Perjanjian utang piutang yang dijamin. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan bahwa awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian utang pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang maupun perjanjian lainnya.

Pada waktu pemberian Hak Tanggungan maka calon pemberi Hak Tanggungan dan calon penerima Hak Tanggungan harus hadir dihadapan PPAT. Sebelum dilaksanakan pemberian Hak

³⁸Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, (Bandung: Mandar Maju, 1997), hal. 54.

Tanggungjawab salah satu syarat yang wajib dipenuhi adalah bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib diperjanjikan terlebih dahulu oleh kreditur dan debitur untuk menjamin pinjaman atas kredit tertentu yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Bentuk perjanjian kredit tertulis tersebut dapat dibuat dibawah tangan maupun dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh maupun dihadapan notaris dan ditandatangani oleh kreditur dan debitur.

Pemberian APHT dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai wilayah kerja dimana tanah yang dijamin berada. Akta tersebut secara resmi disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (menurut penjelasan umum angka 7 Undang-undang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah ditegaskan bahwa dalam kedudukan tersebut dalam Pasal 1 angka 4, akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik). PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti pembuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Bentuk dan isi APHT telah ditentukan, dalam kaitan ini perlu diperhatikan muatan wajib APHT, hal ini dalam rangka memenuhi asas spesialisasi berdasarkan Pasal 11 ayat (1) bahwa dalam hal APHT wajib mencantumkan:

- a. nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia dan dalam hal domisili tidak dicantumkan di Indonesia, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;

- d. nilai tanggungan;
- e. uraian secara jelas mengenai Objek Hak Tanggungan (ketentuan Pasal 11 ayat (1) sifatnya wajib untuk sahnya Hak Tanggungan yang diberikan. Jika hal tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT yang bersangkutan, batal demi hukum (penjelasan Pasal 11 ayat (1)).

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2). Berbeda dengan yang dimuat dalam ayat (1) yang merupakan muatan wajib APHT, muatan ayat (2) berupa janji-janji yang bersifat fakultatif, artinya dapat diperjanjikan atau tidak diperjanjikan oleh para pihak tergantung kesepakatan para pihak. Dengan dicantumkannya janji-janji tersebut dalam APHT, yang kemudia diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan, maka terpenuhilah asas publisitas dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai kedudukan yang mengikat terhadap pihak ketiga. Menurut Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan, dilarang melakukan janji dalam hal memberi kewenangan kepada kreditor untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Maksud larangan ini untuk melindungi debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya hutang yang dijamin atau kemungkinan juga objek Hak Tanggungan berada pada tempat yang strategis dan mempunyai prospek baik. Meskipun demikian tidak dilarang bagi kreditor untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan.

ii. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Tahap pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya setempat.³⁹ APHT dibuat dalam

³⁹Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Cet. I, (Bandung: Mandar Maju, 2000) , hal. 8.

rangkap 2 (dua) yang semuanya ditandatangani oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan, para saksi serta PPAT. Satu lembar disimpan di kantor PPAT, lembar lainnya disampaikan kepada kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan. Syarat publisitas dipenuhi dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan", dengan pendaftaran ini menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai Hak Tanggungan. Bilamana APHT dan warkah lainnya diterima oleh kantor pertanahan, maka proses pendaftaran dilakukan dengan dibuatnya buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftar dan dicatat adanya Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan lahir pada saat dibuatnya buku tanah. Hal ini berarti sejak hari dan tanggal tersebut kreditur resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*) dengan kata lain kreditur yang berhak atas objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan yang dapat dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan dan tertulisnya nama kreditur dalam sertipikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungannya dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas

tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Hal ini berarti sertipikat Hak Tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat Hak Tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah Hak Tanggungan.⁴⁰

f. **SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN**

Kantor Pertanahan menerbitkan surat tanda bukti yang disebut sertipikat sebagai bukti adanya Hak Tanggungan. Dalam peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1996 disebutkan bahwa sertipikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang bersangkutan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan berdasarkan peraturan tersebut.

Sebagai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertipikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampulnya, kalimat "Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 14 ayat (2) dan (3)). Sertipikat Hak Tanggungan dengan pencantuman irah-irah tersebut pada Hak Tanggungan, maka untuk itu dapat dipergunakan lembaga *Parate Eksekusi* sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.

⁴⁰Boedi Harsono dan Sudriantor Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-undang Hak Tanggungan*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, hal. 17.

g. HAPUSNYA DAN PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Dalam Pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yaitu:

- a. hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; dan
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan, karena dilepaskan oleh pemegang Hak tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis oleh pemegang Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan, sedangkan hapusnya Hak Tanggungan, karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat Ketua Pengadilan Negeri, terjadi karena adanya permohonan dari pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Selanjutnya hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut. Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu hapus yaitu:

- i. jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan diperpanjang sebelum berakhirnya jangka waktunya;
- ii. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal;
- iii. dicabut untuk kepentingan umum;
- iv. dilepaskan dengan suka rela oleh pemilik hak atas tanah; dan
- v. tanahnya musnah.

Setelah Hak Tanggungan hapus, berdasarkan Pasal 22 Undang-undang Hak Tanggungan kantor pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat Hak Tanggungan tersebut karena sesuatu tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan maka hal tersebut dicatat pada buku tanah hak Tanggungan.

h. **EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Ketentuan mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dimuat dalam Pasal 20 dan Pasal 21. Dalam hal debitur cidera janji (*wanprestasi*) maka terdapat 2 (dua) kemungkinan yang dilakukan oleh kreditur terhadap obyek Hak Tanggungan yaitu:

- a. melaksanakan Parate Eksekusi (*parate executie*);
- b. berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan) dijual melalui pelelangan umum. Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Sebelum membahas mengenai eksekusi Hak Tanggungan, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu pengertian dari eksekusi itu sendiri. Pengertian lebih lanjut mengenai eksekusi menurut beberapa ahli hukum, akan Penulis kemukakan pada sub-bab berikutnya. Namun untuk memberikan pemahaman tentang pengertian eksekusi ini, penulis mengambil pendapat Subekti⁴¹ dan Salim⁴² yang memberikan pengertian eksekusi sebagai pelaksanaan putusan

⁴¹Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: BPHN, 1997), hal.128.

⁴²H. Salim HS,...*Perkembangan Hukum Jaminan*..., hal. 188.

pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta otentik). Grosse akta dapat di eksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga Grosse akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Menurut beliau, terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut:⁴³

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (Pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang;
- c. Eksekusi riil. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya: pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV tersebut adalah pelaksanaan putusan hakim.

⁴³Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hal. 240.

- d. memerintahkan pengosongan benda tetap. Apabila orang yang dihukum untuk mengosongkan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 RBg.
- e. Eksekusi langsung. Disamping ketiga eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan "*parate executie*" atau eksekusi langsung. Parate executie terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat (2) KUHPerdara).

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 20 Ayat (1):

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek 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”.

Pasal 20 Ayat (2):

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah

tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Menurut A.P.Parlindungan, “hal ini juga untuk mengantisipasi tentang kemungkinan-kemungkinan negatif dengan lelang umum, bisa saja harganya lebih rendah dan sebagainya dan di sebagian wilayah Indonesia melalui lelang karena tidak ada ijab kabul dalam jual beli yang demikian”.

Pelaksanaan penjualan sendiri obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 Ayat (3) hanya dapat dilakukan:

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 sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara yaitu:

1. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Irah-irah (kepala keputusan) yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan memuat kata-kata ”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan,

sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *Parate Executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata, atau

3. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

Pelaksanaan Pasal 20 ayat (3) ini hanya dapat dilakukan:

- a. apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- b. setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- c. diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek hak Tanggungan yang bersangkutan; dan
- d. tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan 3 (tiga) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

1. apabila debitur cidera janji, maka kreditur berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-

- undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
2. apabila debitur cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
 3. atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Kemudian berdasarkan Pasal 20 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan, setiap janji untuk melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan dalam ayat (1), (2) dan (3) tersebut batal demi hukum. Pasal 20 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan, memberikan cara dalam menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan yakni dengan melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu serta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan dapat dilakukan sebelum sempat saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Dalam hal pemberi Hak Tanggungan jatuh pailit, Undang-undang Hak Tanggungan menguatkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan menegaskan apabila pemberi Hak Tanggungan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperoleh menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi sebagaimana diuraikan diatas menjadi salah satu alasan lembaga jaminan Hak Tanggungan lebih disukai oleh perbankan, dibandingkan dengan jaminan-jaminan lainnya, selain itu nilai

yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan selalu mengalami kenaikan. Dari uraian diatas pelaksanaan eksekusi memberikan kesan kemudahan dan kepastian, sehingga bagi kreditur objek jaminan Hak Tanggungan menjadi ideal akan tetapi pada kenyataannya tidak semudah itu. Dalam penulisan ini, penulis mengangkat satu kasus mengenai penolakan permohonan eksekusi Hak Tanggungan. Ironisnya dasar dari penolakan pelaksanaan eksekusi disebabkan adanya perbedaan penafsiran mengenai ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Hak Tanggungan dari pejabat-pejabat pelaksana eksekusi jaminan yaitu kepala pelayanan kantor lelang negara. Pokok permasalahan sebagaimana telah diangkat dalam penulisan ini akan kami analisa dalam bab selanjutnya.

2.3. Analisa

Dalam prakteknya nilai objek jaminan Hak Tanggungan memang hampir pasti mengalami peningkatan sehingga diharapkan pemenuhan pelunasan kredit dari perbankan dapat dilunasi dengan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut, akan tetapi kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan belum pasti terwujud. Hal ini terjadi di Bandar Lampung, saat kuasa kreditur mengajukan permohonan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan debitur sesuai dengan Pasal 6 *juncto* Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan. Penolakan permohonan pelaksanaan Parate Eksekusi oleh kepala KPKNL Bandar Lampung didasarkan pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dan menyatakan bahwa permohonan Parate Eksekusi hanya dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri dan tidak dapat dikuasakan kepada siapapun juga dengan menunjuk pada kata “**kekuasaan sendiri**” sebagaimana ditulis dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas **kekuasaan sendiri** melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Berdasarkan rumusan dalam pasal tersebut kepala KPKNL, menolak permohonan Parate Eksekusi yang dimintakan oleh kuasa atas nama kreditur, oleh karenanya dengan demikian permohonan Parate Eksekusi hanya akan dikabulkan bila diajukan hanya oleh kreditur dengan kekuasaan sendiri. Lebih lanjut penolakan ini diikuti dengan penolakan berikutnya oleh Direktur Lelang dengan menyatakan bahwa segala perbuatan eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan oleh si pemegang Hak Tanggungan itu sendiri dan tidak dapat dikuasakan kepada orang lain termasuk kepada advokat, penafsiran mana didasarkan pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf (b) UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut: (b) tidak memuat kuasa substitusi. Dasar-dasar hukum yang digunakan oleh kepala KPKNL dan Direktur Lelang, pada prinsipnya menggarisbawahi bahwa permohonan pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan tidak boleh dilakukan oleh kuasa dari kreditur melainkan hanya boleh dilakukan oleh pemegang atau penerima Hak Tanggungan tersebut sendiri. Namun demikian penafsiran yang dilakukan oleh para pejabat pelaksana Parate Eksekusi tersebut tidaklah seperti yang diuraikan dalam rumusan pasal-pasal tersebut.

2.3.1. Pengertian Kekuasaan Sendiri dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan

Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan penjelasan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut:

hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang

diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Penjelasan ini sesungguhnya telah memberikan gambaran yang jelas bahwa pada prinsipnya pemegang Hak Tanggungan pertama (dalam hal terdapat lebih dari 1 (satu) pemegang Hak Tanggungan), diberikan hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya atas debitor. Menurut ST. Remy Sjahdeini, Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini adalah janji bagi pemegang Hak Tanggungan untuk dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, dan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan telah menentukan sebagai kekuatan yang mengikat bahwa apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, atau dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, tetap saja pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan atau kewenangan untuk dapat melakukan tindakan untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan mekanisme pelelangan umum. Pencantuman janji demikian akan lebih memberikan rasa mantap (sekedar bersifat psikologis bukan yuridis) kepada pemegang Hak Tanggungan pertama daripada bila tidak dicantumkan⁴⁴ walaupun Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak sejalan dengan penjelasan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pelaksanaan Parate Eksekusi harus diperjanjikan lebih dahulu. Menilik pada ketentuan terdahulu, janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dalam Hipotik diatur dalam Pasal 1178 KUHPerdara.

⁴⁴Remy Sjahdeini, ...*Hak Tanggungan*..., hal. 89-90.

Dalam hipotik janji itu disebut *beding van eigen machtige verkoop*. Menurut Pasal 1178 KUHPerdara, pemegang Hipotik pertama diberi kemungkinan untuk minta ditetapkan suatu janji bahwa pemegang Hipotik diberi kekuasaan yang tidak dapat dicabut kembali untuk menjual benda yang dihipotikkan atas kekuasaan sendiri tanpa perantaraan pengadilan (artinya tanpa keharusan untuk memperoleh penetapan eksekusi dari ketua pengadilan setempat) apabila debitor ingkar janji. Penjualan itu sendiri tetap harus dilakukan di muka umum (dilelang). Dari hasil penjualan lelang atas agunan yang dibebani hipotik itu kreditur dapat mengambil untuk melunasi utang debitor. Sisa dari hasil penjualan itu setelah dikurangi piutang kreditor (tentunya apabila masih bersisa) diserahkan kepada debitor. Tidak jauh berbeda dengan ketentuan pada hipotik maka pada prinsipnya pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan itu memberikan hak bagi pemegang hak Tanggungan untuk melakukan Parate Eksekusi⁴⁵, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak memerlukan penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji. Pemegang Hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada kepala kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan bersangkutan. Perbedaan antara Parate Eksekusi yang dilakukan dari hipotik dan Hak Tanggungan adalah bahwa dalam hipotik pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan Parate Eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya, sementara dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan Parate Eksekusi adalah hal yang diberikan oleh Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.⁴⁶

⁴⁵*Ibid* .

⁴⁶*Ibid*, 46-47.

Dengan uraian diatas, maka telah menjadi jelas bahwa kata kekuasaan sendiri didalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan memiliki arti yang berbeda atau arti yang tidak sama dengan yang dimaksud oleh Ketua KPKNL. Kekuasaan yang dimaksud oleh ketua KPKNL adalah kekuasaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdara yaitu suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Sedangkan kekuasaan sendiri yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah seperti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 KUHPerdara, namun dalam hal ini bukan lagi tentang hipotik namun mengenai Hak Tanggungan, yang merupakan ketentuan yang menggantikan hipotik. Oleh karenanya menurut Penulis, penolakan permohonan pelaksanaan Parate Eksekusi yang diajukan kuasa kreditur oleh ketua KPKNL adalah tindakan yang salah dan keliru.

2.3.2. Pengertian Larangan Kuasa Substitusi dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat (1) huruf (b))

Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, ditentukan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bukan hanya dengan akta notaris melainkan dapat pula dibuat oleh PPAT.⁴⁷ Dengan dimungkinkannya notaris membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, maka calon pemberi Hak Tanggungan tidak harus datang ke daerah Hak Tanggungan tidak harus datang ke daerah letak tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, melainkan cukup memberikan kuasa dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dihadapan Notaris atau PPAT terdekat.

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan mensyaratkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus

⁴⁷*Ibid*, hal. 103.

diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan serta memenuhi syarat-syarat tertentu. Dalam Pasal 15 ayat (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau dengan akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
2. tidak memuat kuasa substitusi;
3. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan Hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1). Tidak dipenuhinya syarat ini, mengakibatkan suara kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat akta pemberian Hak Tanggungan apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi syarat persyaratan termaksud di atas.

Yang menjadi pembahasan penulis yaitu mengenai Pasal 15 ayat (1) huruf (b), yang memuat bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak diperbolehkan memuat kuasa substitusi. Dalam penjelasan Pasal 15 ayat 1 huruf (b), substitusi yang dilarang menurut Undang-undang Hak Tanggungan adalah penggantian penerimaan kuasa melalui pengalihan, bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabang nya atau pihak lain. Serupa

dengan penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf (b), Sudargo Gautama juga berpendapat bahwa yang dimaksudkan dengan tidak boleh memuat kuasa substitusi ialah tidak diperbolehkan penggantian penerima kuasa melalui pengadilan, tetapi boleh misalnya jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya.⁴⁸ Sehingga tentang tidak dapatnya dikuasakan kembali (kuasa substitusi) dalam proses pembebanan hak tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah sama dengan pemberian kuasa pada proses permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sebagaimana diutarakan oleh Direktur Lelang merupakan suatu analogi hukum yang keliru karena kedua hal tersebut mempunyai perbedaan yang signifikan baik dari segi substansi maupun dari akibat yuridisnya sehingga apabila keduanya dianggap sama akan menimbulkan kekaburan dan ketidakpastian hukum.

Lebih jauh lagi, Surat kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan kuasa mutlak, sebagaimana diuraikan pada ketentuan Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan. Dengan demikian kekuatan berlakunya dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sangat kuat dan besar sekali, karena yang menempatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam kedudukan yang sangat kuat ini ditetapkan oleh undang-undang, sehingga sekarang orang tidak perlu lagi memperjanjian kuasa mutlak untuk membebankan Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai kuasa mutlak dalam arti sebagaimana disebutkan, merupakan kebijaksanaan pembuat undang-undang terhadap kebutuhan yang selama ini berjalan. Kata-kata oleh sebab apapun juga bisa meliputi sebab-sebab yang ada diluar ketentuan pasal 1813 KUHPerdara. Sekaligus hal itu merupakan wujud perlindungan kepada kreditur terhadap kemungkinan kenakalan pemberi Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dikatakan memberikan perlindungan terhadap kepentingan kreditur karena jangka waktu berlakunya terbatas. Ketika masa berlakunya Surat Kuasa

⁴⁸Sudargo Gautama,...*Komentar Atas Undang-undang...*, hal. 94.

Membebaskan Hipotik kurang mendapat perlindungan karena tidak adanya kepastian kapan dilaksanakannya pembebanan Hak Tanggungan. Sehingga resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan selalu membayangi kreditur pemegang kuasa.

Dari uraian sebagaimana tersebut diatas bilamana dikaitkan dengan kasus yang diangkat oleh Penulis, maka jelaslah bahwa ketua KPKNL dan Direktur Lelang telah keliru melakukan penafsiran Pasal 6 dan Pasal 15 ayat (1) huruf (b) Undang-undang Hak Tanggungan sebagai dasar penolakan pelaksanaan eksekusi. Kuasa-kuasa yang ditafsirkan oleh Ketua KPNL dan Direktur Lelang pihak tersebut adalah tentang kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdara yaitu suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, bukan kuasa sebagaimana diuraikan jelas diatas.

Unsur-unsur pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdara adalah:

1. unsur persetujuan
persetujuan atau perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Unsur persetujuan dalam pemberian kuasa tersebut mengandung arti sebagai suatu peristiwa dimana seseorang atau lebih berjanji untuk mengikatkan diri kepada seorang lain, dimana kedua orang itu saling menyatakan janji untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum.
2. unsur atas namanya
perkataan atas namanya mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa. Artinya bahwa apa yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dengan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan itu berupa membuat atau menutup perjanjian maka

si pemberi kuasa yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.⁴⁹

3. unsur menyelenggarakan suatu urusan yang dimaksudkan dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan suatu “perbuatan hukum”, yaitu suatu perbuatan hukum yang mempunyai atau menelorkan suatu akibat hukum.⁵⁰ Sehingga pada pemberian kuasa oleh kreditur kepada kuasanya, yaitu advokat untuk memohon eksekusi ke kantor lelang karena tidak adanya larangan, sesungguhnya diperbolehkan, karena tidak ada larangan mengenai hal tersebut, kuasa ada dalam ranah perjanjian, dalam hukum kontrak yang dilarang oleh Undang-undang bertentangan dengan ketertiban umum dan tata susila yang baik, selain itu dalam Undang-undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat disebutkan bahwa seorang Advokat berhak mewakili seseorang baik didalam maupun diluar pengadilan serta untuk melakukan tindakan apapun yang telah dimasukan pada surat kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada advokat selaku penerima masyarakat.

2.3.3. Prosedur pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada KPKNL

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, akan tetapi Penulis hanya akan membahas lebih dalam eksekusi sebagaimana dimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, dimana pemegang Hak Tanggungan pertama menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Sebagaimana telah dimasukan dalam pokok-pokok permasalahan.

A. Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

⁴⁹R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke 9 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 141.

⁵⁰*Ibid.*

Menurut Subekti, arti dari eksekusi adalah “pelaksanaan” putusan⁵¹. Yahya Harahap dalam bukunya menyatakan bahwa pelaksanaan putusan sebagai kata ganti eksekusi dianggap telah tepat.⁵² Sebab jika bertitik tolak dari ketentuan Bab kesepuluh Bagian kelima HIR atau titel keempat bagian keempat RBG, pengertian eksekusi sama dengan tindakan “menjalankan putusan” (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Menjalankan putusan pengadilan, yakni melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan, dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela (*vrijwilig, voluntary*).⁵³ Sementara menurut H. Salim HS dalam bukunya eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta autentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga grosse akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang memuat titel eksekutorial juga dengan demikian dapat dieksekusi. Eksekusi dapat dibedakan menjadi 4 (empat) jenis yaitu:

- a. Eksekusi yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR;
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan sebagaimana diatur dalam Pasal 225 HIR. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan, akan tetapi, pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang;
- c. Eksekusi riil, yaitu merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju

⁵¹Subekti R., *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: BPHN, 1997), hal. 128.

⁵²M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 6.

⁵³*Ibid.*

kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Eksekusi riil tidak diatur dalam HIR akan tetapi diatur dalam Pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda tetap. HIR hanya mengenai eksekusi riil dalam penjualan lelang (Pasal 200 ayat (1) HIR); dan

- d. Eksekusi parat (*parate executie*) yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. Parate Executie ini terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, Pasal 1175 ayat (2) KUHPerduta.⁵⁴

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak tergugat tidak mau menanti dan memenuhi putusan secara sukarela.⁵⁵

2. Dasar Hukum Eksekusi

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, tata caranya diatur dalam hukum acara perdata yaitu Pasal 195 HIR-Pasal 208HIR atau Pasal 206 RBg-Pasal 240 RBg dan Pasal 258 RBg. Sedangkan pasal 225 HIR/Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg mengatur tentang putusan yang menghukum pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Pasal 195 HIR disebutkan, bahwa dalam menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakuikan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa menurut cara yang diatur dalam cara Pasal 195 HIR ayat (1), 2-

⁵⁴H.Salim HS, ...*Perkembangan Hukum Jaminan...*, hal. 189-190.

⁵⁵M.Yahya Harahap, ...*Ruang Lingkup Permasalahan...*, hal. 8

7. Eksekusi juga diatur dalam Pasal 1033RV dan Pasal 54 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa:

Pasal 54 ayat (2)

“Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera dan Jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan”.

Pasal 54 ayat (3)

“Putusan Pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan”

3. Asas-Asas Eksekusi

a. Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah putusan hakim yang berkekuatan hukum eksekutorial

Putusan pengadilan tidak seluruhnya memiliki kekuatan hukum yang tetap, sehingga tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Meski dalam kasus-kasus tertentu undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap. Dalam konteks ini eksekusi dilaksanakan bukan sebagai tindakan menjalankan putusan pengadilan akan tetapi menjalankan eksekusi terhadap bentuk-bentuk hukum yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Beberapa bentuk pengecualian eksekusi yang dibenarkan undang-undang tersebut meliputi pelaksanaan putusan terlebih dahulu, pelaksanaan putusan provisi, akta perdamaian dan eksekusi terhadap grosse akta.

b. Putusan hakim yang akan dieksekusi harus bersifat menghukum (*condemnatoir*)

Eksekusi dapat dijalankan hanya untuk putusan yang bersifat *condemnatoir*, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman. Adapun ciri yang dapat dijadikan indikator menentukan suatu putusan bersifat *condemnatoir*, dalam amar atau diktum putusan terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yang dirumuskan dalam kalimat sebagai berikut:⁵⁶

⁵⁶*Ibid*, hal. 16.

1. menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang;
2. menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah dan rumah;
3. menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu;
4. menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan;
5. menghukum atau memerintahkan “pembayaran” sejumlah uang.

c. Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Pelaksanaan isi putusan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan jalan sukarela dan dengan jalan eksekusi. Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika tergugat bersedia memenuhi dan menaati putusan secara sukarela, tindakan eksekusi tidak perlu dilakukan.

Bentuk menjalankan putusan secara sukarela, pihak yang kalah memenuhi sendiri dengan sempurna isi putusan pengadilan. Tergugat tanpa paksaan dari pihak manapun menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela. Keengganan tergugat menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut “eksekusi”.⁵⁷

d. Eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan yang dilaksanakan oleh panitera dan jurusita pengadilan yang bersangkutan.

Kewenangan menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan tingkat pertama. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBg. Menurut ketentuan Pasal 195 ayat (1) HIR disebutkan: “hal menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-

⁵⁷*Ibid*, hal. 12.

mula diperiksa oleh Pengadilan Negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa perkara itu”.

Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin eksekusi merupakan kewenangan formal secara *ex officio*. Kewenangan Ketua secara *ex officio* meliputi sejak melakukan sita eksekusi dan pelaksanaan lelang, yaitu sejak dari proses pertama sampai dengan tindakan pengosongan dan penjualan barang yang dilelang kepada pembeli atau sampai penyerahan dan penguasaan barang kepada para penggugat/pemohon eksekusi pada eksekusi riil. Kewenangan secara *ex officio* dapat dibaca dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBg. Gambaran konstruksi hukum kewenangan menjalankan eksekusi dengan singkat adalah sebagai berikut:⁵⁸

1. Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi;
2. Kewenangan memerintahkan dan memimpin eksekusi yang ada pada Ketua Pengadilan Negeri adalah secara *ex officio*;
3. Perintah eksekusi dikeluarkan ketua Pengadilan Negeri berbentuk surat penetapan;
4. Yang diperintahkan menjalankan eksekusi ialah panitera atau jurusita Pengadilan Negeri.
- e. **Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan**

Eksekusi tidak boleh menyimpang dari amar putusan, karena jika terjadi penyimpangan dari amar putusan, maka ada hak terekseskusi untuk menolak pelaksanaannya. Keberhasilan eksekusi antara lain salah satunya ditentukan oleh kesempurnaan dan kelengkapan kesempurnaan dan kelengkapan amar putusan yang baik/semurna dapat dilihat dari pertimbangan-pertimbangan hukum yang kuar dan hasil pemeriksaan yang lengkap dan teliti terhadap bukti-bukti, saksi-saksi serta pihak berdasarkan gugatan yang baik.

⁵⁸*Ibid*, hal, 21.

B. Lelang

1. Sejarah Lelang

Penjualan barang secara umum atau lelang merupakan salah satu bentuk mekanisme instrumen pasar yang makin diminati oleh masyarakat, hal ini disebabkan penjualan secara lelang banyak memiliki kelebihan dibandingkan dengan cara penjualan biasa seperti jual-beli. Kelebihan penjualan dengan cara lelang adalah penjualannya memiliki sifat keterbukaan (transparan), objektif dan kompetitif. Pemerintah memandang perlu untuk memberikan pengaturan untuk melengkapi kedua peraturan tersebut. Hal ini karena lelang masih sangat relevan untuk mendukung penegakan hukum (*law enforcement*) yaitu dalam penegakan hukum pidana, hukum perdata, hukum pajak, hukum administrasi negara dan hukum pengelolaan kekayaan negara.

Di Indonesia lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* stbl.1908 No. 189 dan *Vendu Instructie*, Stbl.1908 No.190. Peraturan-peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia. Berdirinya unit Lelang Negara dapat dikaitkan dengan lahirnya *vendu reglement* Stbl.1908 No, 189 dan *Vendu Instructie* Stbl 1908 No.190 yaitu pada bulan Februari 1908 sehingga diperkirakan pada saat itulah mulai berdirinya unit lelang negara. Jumlah unit operasional di seluruh Indonesia (saat itu masih Hindia Belanda) pada saat itu juga tidak dapat diketahui secara pasti. Demikian halnya sampai terjadinya perubahan *Vendu Reglement* pada tahun 1940 dengan S1940 No.56 tidak diketahui jumlah unit operasional lelang. Sejak lahirnya *Vendu Reglement* tahun 1908, unit lelang berada di lingkungan Departemen Keuangan dengan kedudukan dan tanggungjawab langsung dibawah Menteri Keuangan.

Selanjutnya pada tahun 1919 dengan keputusan Gubernur Jenderal *Nederlandsch Indie* untuk daerah-daerah yang belum terjangkau *Vendu Kantoren* (Kantor Lelang Negeri) dan kurangnya pelaksanaan lelang maka diangkatlah *Vendumasteer* kelas II (Pejabat Lelang kelas II). Pada waktu

itu jabatan Vendumasteer klas II (Pejabat Lelang Kelas II) dilakukan Pejabat Notaris setempat, dan secara berangsur-angsur sesuai kebutuhan dengan meningkatnya pelayanan lelang maka jabatan tersebut ditingkatkan menjadi Kantor Lelang Negeri Kelas I. Tidak diketahui pasti perubahan penyebutan Vendumaster menjadi juru lelang dan seterusnya menjadi pejabat lelang, diperkirakan pada tahun 1970-an dalam praktek dan peraturan yang mengatur tentang lelang telah digunakan istilah Pejabat lelang. Adapun struktur organisasi pada masa itu yaitu ditingkat Pusat adalah inspeksi Urusan Lelang. Sedangkan di tingkat daerah/unit operasional: Kantor Lelang Negeri, pegawainya merupakan pegawai organik Departemen Keuangan dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang dulu dijabat rangkap oleh Notaris, Pejabat Pemda Tingkat II (Bupati dan Walikota), tapi semenjak tahun 1983 seluruhnya dirangkap oleh Pejabat dari Direktorat Jenderal Pajak. Tata cara dan prosedur lelang diatur dalam peraturan (*Reglement*) sedangkan bea materai diatur dalam peraturan (*verordening*) dan kemudian masih banyak lagi pengaturan-pengaturan yang dilakukan dengan *Reglement* dan *verordening*. Pengaturan-pengaturan tersebut belum diatur dalam ordonansi karena pada tahun itu belum terbentuk lembaga yang disebut *volksraad* (parlemen atau DPR) yang bertugas membentuk ordonansi atau Undang-undang *Volksraad* ini baru dibentuk pada tahun 1926 yang anggotanya dipilih berdasarkan penunjukan bukan melalui pemilihan. Dengan demikian *Reglement* dan *verordening* saat itu dibuat bersama antara Gubernur Jenderal dengan *Hegerechthoof* (Mahkamah Agung).

Pada tahun 1960 terjadi pembentukan Direktorat Jenderal di lingkungan Departemen Keuangan dengan ketentuan tiap departemen maksimum mempunyai 5 (lima) Direktorat Jenderal. Maka Unit lelang digabung dan berada di bawah Direktorat Jenderal Pajak dengan pertimbangan bahwa:

- a. Penerimaan negara yang dihimpun unit lelang negara berupa Bea Lelang yang merupakan salah satu jenis Pajak tidak langsung;

- b. Saat itu baru saja terbentuk Undang-undang Nomor 19 tahun 1959 tentang Penagihan Pajak dengan Surat paksa, dimana lembaga lelang sangat diperlukan dalam penagihan pajak;

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 94 tahun 2006 jo Peraturan Presiden Nomor 95 tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan peraturan presiden Nomor 22 tahun 2007 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 jo Peraturan Menteri Keuangan 149/PMK.01/2008 tentang Penyempurnaan Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

2. Pengertian Lelang

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin “*auctio*” yang artinya peningkatan harga secara bertahap. Di Indonesia lelang secara resmi dikenal sejak hal itu diatur dalam peraturan perundang-undangan Indonesia yang merupakan peraturan peninggalan Belanda. Peraturan tersebut masih berlaku sampai saat ini yaitu *Vendu Reglement*, Stbl 1908 No. 189 *Vendu Instructie* Stbl 1908 No. 190. Oleh karena lelang merupakan cara penjualan yang berbeda dari cara penjualan pada umumnya, maka prosedur lelang ini diatur dalam peraturan perundang-undang yang khusus (*lex specialis*).⁵⁹

Lelang adalah penjualan barang kepada orang banyak atau dimuka umum, karena itu pelelangan sering juga disebut penjualan umum. Dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* Staatblad 1908 Nomor 189 disebutkan bahwa penjualan dimuka umum atau lelang adalah setiap penjualan barang

⁵⁹FX Ngadjarno dan Laksito, Nunung Eko dkk, Tanpa Tahun, Lelang, Teori dan Praktik. Text Book Lelang BPPK, Jakarta. Diakses dari BPPK.

dimuka 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 dihadapan seorang pejabat lelang. Selanjutnya di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang 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.⁶⁰ Berdasarkan pengertian tersebut tampak bahwa lelang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁶¹

- a. Lelang adalah suatu cara penjualan barang.
- b. Didahului dengan mengumpulkan peminta/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.
- d. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dikenal adanya 3 (tiga) macam lelang yaitu:

- a. Lelang eksekusi;
- b. Lelang non eksekusi wajib;
- c. Lelang non eksekusi sukarela.

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam

⁶⁰Pasal 1 angka 1, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁶¹Rachmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang* (Bandung: PT Enresco, 1987), hal. 150.

peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi termasuk namun tidak terbatas pada:⁶²

- a. Lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang eksekusi pengadilan;
- c. Lelang eksekusi pajak;
- d. Lelang eksekusi harta pailit;
- e. Lelang eksekusi Pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan;
- f. Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 45 KUHAP;
- g. Lelang eksekusi Barang Rampasan;
- h. Lelang eksekusi Jaminan Fidusia;
- i. Lelang eksekusi Barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara bea cukai;
- j. Lelang Barang Temuan;
- k. Lelang eksekusi gadai;
- l. Lelang eksekusi benda sitaan pasal 18 ayat (2) UU No. 31 tahun 1999 tentang pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan UU No 20 tahun 2001.

Dari berbagai macam lelang eksekusi tersebut di atas yang menjadi obyek penelitian dalam penulisan ini adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan.

3. DASAR HUKUM LELANG

Secara garis besar, dasar hukum lelang dapat dibagi dalam 2 bagian yaitu:

a. Ketentuan Umum

Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangan tidak secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang. Adapun ketentuan umum terdiri dari:

1. “*Burgerlijk wetboek*” (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) Stbl.1847/23 antara lain Pasal 389, 395, 1139 (1), 1149 (1);

⁶²Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, op.cit., Pasal 5.

2. “*Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering/RBG*” (Reglement Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan Madura) Stbl. 1927 No 227 Pasal 206-228;
3. “*Herziene Irlandsch Reglement*” atau *Reglement* Indonesia yang diperbaharui/ RIB Stbl. 1941 No. 44a;
4. Undang-undang Nomor 49 Prp 1960 tentang PUPN, Pasal 10 dan 13;
5. Undang-undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana Pasal 35 dan 273;
6. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
7. Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 6;
8. Undang-undang Nomor 42 tentang Jaminan Fidusia;
9. Undang-undang Nomor 19 tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan surat paksa;
10. Undang-undang Nomor 1 tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia;
11. Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
13. Peraturan Pemerintah No 44 tahun 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

b. Ketentuan Khusus

Ketentuan Khusus adalah peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang lelang. Adapun ketentuan khusus terdiri dari:

1. Vendu Reglement (Undang-undang Lelang) Stbl. 1908 No. 189 yang terdiri dari 49 Pasal; dan
2. Vendu Instructie (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) Stbl.1908 No. 190 yang terdiri dari 62 (enam puluh dua) Pasal.

4. Tata Cara dan prosedur lelang di KPKNL

Secara umum eksekusi jaminan atas objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dalam hal debitur telah cidera janji atau tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit atau debitur tidak dapat melunasi utangnya meskipun kredit telah jatuh tempo. Kondisi yang demikian termasuk dalam kredit bermalah, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya oleh Penulis. Terhadap penyelesaian kredit bermalah, kreditur, umumnya Bank melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan (Hak Tanggungan) debitur dengan cara mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala KPKNL baik dengan menggunakan jasa pra Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas menyelenggarakan lelang. Setelah menerima permohonan lelang eksekusi dari Bank, KPKNL akan memeriksa kelengkapan dokumen pernyataan lelang yang diserahkan oleh Bank. Dokumen persyaratan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Salinan/fotokopi perjanjian kredit.
2. Salinan/fotokopi sertipikat Hak Tanggungan.
3. Salinan/fotokopi perincian hutang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
4. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur.
5. Asli/Fotokopi bukti kepemilikan hak.
6. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
7. Surat Pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.

Setelah dokumen persyaratan lelang lengkap, maka Kepala KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank selaku permohonan lelang yang berisi sebagai berikut:

1. Penetapan tempat dan waktu lelang;
2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya; dan
3. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang akan dilelang dan lain sebagainya.

Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL yang biaya pengurusannya menjadi tanggung jawab Bank selaku pemohon lelang. Apabila hari dan tempat pelaksanaan lelang telah ditentukan oleh kepala KPKNL, maka akan dituangkan dalam pengumuman lelang, karena dalam pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Identitas penjual;
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
3. Jenis dan jumlah barang;
4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
5. Jumlah dan jenis spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
6. Jangan waktu melihat barang yang akan dilelang;
7. Uang jaminan penawaran lelang, meliputi besaran jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
8. Jangka waktu pembayaran harga lelang;

9. Harga limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atas kehendak penjual pemilik barang.

Dalam praktek mengenai harga limit ini wajib dicantumkan pada pengumuman lelang dengan maksud, agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan dilelang. Pengumuman lelang merupakan kewajiban dari Bank selaku penjual sehingga Bank wajib menanggung biaya pengumuman lelang yang telah diterbitkan dalam surat kabar. Berdasarkan ketentuan PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman lelang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali berselang 15 (lima belas) hari, untuk pengumuman pertama dikenakan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian dan pengumuman yang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan selang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Setelah penjual melakukan pengumuman lelang maka penjual berkewajiban memberitahu kepada debitur yang wanprestasi serta pihak-pihak yang terkait dengan barang yang akan dilelang, bahwa benda milik debitur akan dilelang. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang. Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh penjual maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang ditentukan.

Pada hari pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi dari peserta lelang, maka Pejabat Lelang akan menunjuk dan menetapkan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah. Paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pelaksanaan lelang. Pemenang lelang harus menyetorkan pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya.

Setelah menerima setoran dari pemenang lelang, bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada Bank setelah dikurangi dengan Pajak Penjual Lelang sebesar 5% (lima persen) dan Bea Lelang Penjual sebesar 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang terjual. Selanjutnya Bank akan memperhitungkan hasil penjualan lelang obyek jaminan debitur tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur pada Bank, yang terdiri dari utang pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya-biaya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka Bank harus mengembalikan kelebihan dana hasil penjualan tersebut kepada debitur.



BAB III PENUTUP

3.1. SIMPULAN

1. Pada prinsipnya Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini adalah janji bagi pemegang Hak Tanggungan untuk dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa adanya batasan apakah pelaksanaan proses penjualan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum, dilaksanakan sendiri oleh kreditor atau oleh kuasa kreditor. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan juga merupakan kekuatan yang mengikat bahwa apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, atau dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama tersebut dicantumkan atau tidak dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, tetap saja apabila debitor telah terbukti cidera janji atau wanprestasi atas perjanjian kredit maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan atau kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan mekanisme pelelangan umum.
2. Bahwa mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat (1) huruf (b)) pada dasarnya hanya digunakan apabila benar-benar diperlukan, karena sesungguhnya pembebanan Hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dilakukan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT. Mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) huruf (b) yang tidak memperbolehkan kuasa substitusi maka dalam penjelasan Pasal 15 ayat 1 huruf (b), substitusi yang dilarang menurut Undang-undang Hak Tanggungan adalah penggantian penerimaan kuasa melalui

pengalihan, bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya atau pihak lain. Sehingga bilamana dikaitkan dengan pemberian kuasa dari kreditur kepada debitur untuk melakukan permohonan lelang Parate Eksekusi kepada Kepala KPKNL tidak termasuk dalam Pasal 15 ayat (1) huruf (b) Undang-undang Hak Tanggungan. Sehingga tentang tidak dapatnya dikuasakan kembali (kuasa substitusi) dalam proses pembebanan hak tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah sama dengan pemberian kuasa pada proses permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan, sebagaimana diutarakan oleh Direktur Lelang Direktur Lelang Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia, merupakan suatu analogi hukum yang keliru karena kedua hal tersebut mempunyai perbedaan yang signifikan baik dari segi substansi maupun dari akibat yuridisnya sehingga apabila keduanya dianggap sama akan menimbulkan kekaburan dan ketidakpastian hukum.

3. Secara umum eksekusi jaminan atas objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dalam hal debitur telah cidera janji atau tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit atau debitur tidak dapat melunasi utangnya meskipun kredit telah jatuh tempo. Terhadap penyelesaian kredit bermasalah, kreditur, umumnya Bank melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan (Hak Tanggungan) debitur dengan cara mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala baik dengan menggunakan jasa pra Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang, KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas menyelenggarakan lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan dan ketentuan PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman lelang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali berselang 15 (lima belas) hari, untuk pengumuman pertama dikenakan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian dan pengumuman yang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan selang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang. Setelah penjual melakukan pengumuman lelang maka penjual berkewajiban memberitahu kepada debitur yang wanprestasi serta pihak-pihak yang terkait dengan barang yang akan dilelang, bahwa benda milik debitur akan dilelang. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang. Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh penjual maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang ditentukan. Pada hari pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Pemenang lelang harus menyetorkan pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya. Setelah menerima setoran dari pemenang lelang, bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada Bank setelah dikurangi dengan Pajak Penjual Lelang sebesar 5% (lima persen) dan Bea Lelang Penjual sebesar 1% (satu persen) masing-masing dihitung

dari nilai lelang yang terjual. Selanjutnya Bank akan memperhitungkan hasil penjualan lelang obyek jaminan debitur tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur pada Bank, yang terdiri dari utang pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya-biaya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka Bank harus mengembalikan kelebihan dana hasil penjualan tersebut kepada debitur.

3.2. SARAN

1. Melaksanakan kegiatan-kegiatan yang bertujuan untuk memberikan pemahaman mendalam tentang seluruh ketentuan yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan, termasuk pasal-pasal dalam Undang-undang Hak Tanggungan baik dalam bentuk diskusi, seminar, simposium secara internal maupun dikalangan para pejabat terkait dan masyarakat umum.
2. Melakukan perubahan maupun penambahan terhadap ketentuan dalam Undang-undang Hak Tanggungan, misalnya dengan menambah penjelasan terhadap setiap Pasal-pasal dalam Undang-undang Hak Tanggungan atau melengkapi Undang-undang Hak Tanggungan dengan suatu petunjuk teknis atau peraturan pelaksana yang terperinci.
3. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang proses eksekusi lelang hak tanggungan dan melakukan publikasi tentang informasi proses eksekusi lelang hak tanggungan dalam media yang sederhana namun dapat memberikan informasi kepada masyarakat luas tentang proses eksekusi Hak Tanggungan pada lembaga KPKNL.

DAFTAR REFERENSI

A. BUKU-BUKU

Adjie, Habib. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2000.

Aman, Eddy Putra Tje. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta, Liberty, 1985.

Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1989.

_____. *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-Hambatannya*, Bandung PT Citra Aditya Bakti, 1991.

_____. *Bab-bab Tentang Hypotheek*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.

Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.

Firdaus, M. Rahman. *Teori Analisa Kredit*, Bandung: Purna Sari Lingga Utama, 1985.

Gautama, Sudargo. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.

Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria di Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1994.

Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan* (Kumpulan Tulisan Hukum Jaminan Indonesia), Jakarta: Elips, 1998.

HS, H. Salim. *Perkembangan Jaminan di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media Group, 2006.

Naja, H.R. Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005.

Ngadijarno, FX dan Laksito, *Lelang, Teori dan Praktik*, Text Book Lelang BPPK, Jakarta, (tanpa tahun) diakses dari BPPK.

Parlindungan, A.P. *Komentar UUHT dan Sejarah Berlakunya*, Bandung: Mandar Maju, 1996.

Patrik, Purwahid. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989.

Poesoko, Herowati. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan, Inkonsistensi Konflik Norma dan Kesesatan Peraturan dalam UUHT*, Yogyakarta, LaksBang PRESSindo, 2008.

Rahman, Hasanuddin. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998.

Satrio, J. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993.

Sjahdeni, S.T. Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999.

Sinungan, Muchdarsyah. *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, Jakarta: PT Bina Aksara.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, Jakarta: UI-Press, 1986.

_____ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 4, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1995.

Soemitro, Rachmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT Enresco, 1987.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, 2003.

Subekti, R., Tjitrosudibio. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, 1978

_____. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1979.

_____. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.

_____. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek)*, Cet .28, Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.

_____. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: BPHN, 1997.

Sudrajat, Sutardja. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Bandung: Mandar Maju, 1997.

Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, 1995.

Sutedi, Adrian. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006.

_____. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Thain, Gerald G. *Dasar-Dasar Hukum Transaksi Jaminan (Kumpulan Tulisan Hukum Jaminan Indonesia)*, Jakarta: Elips, 1998.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2001.

B. MAKALAH

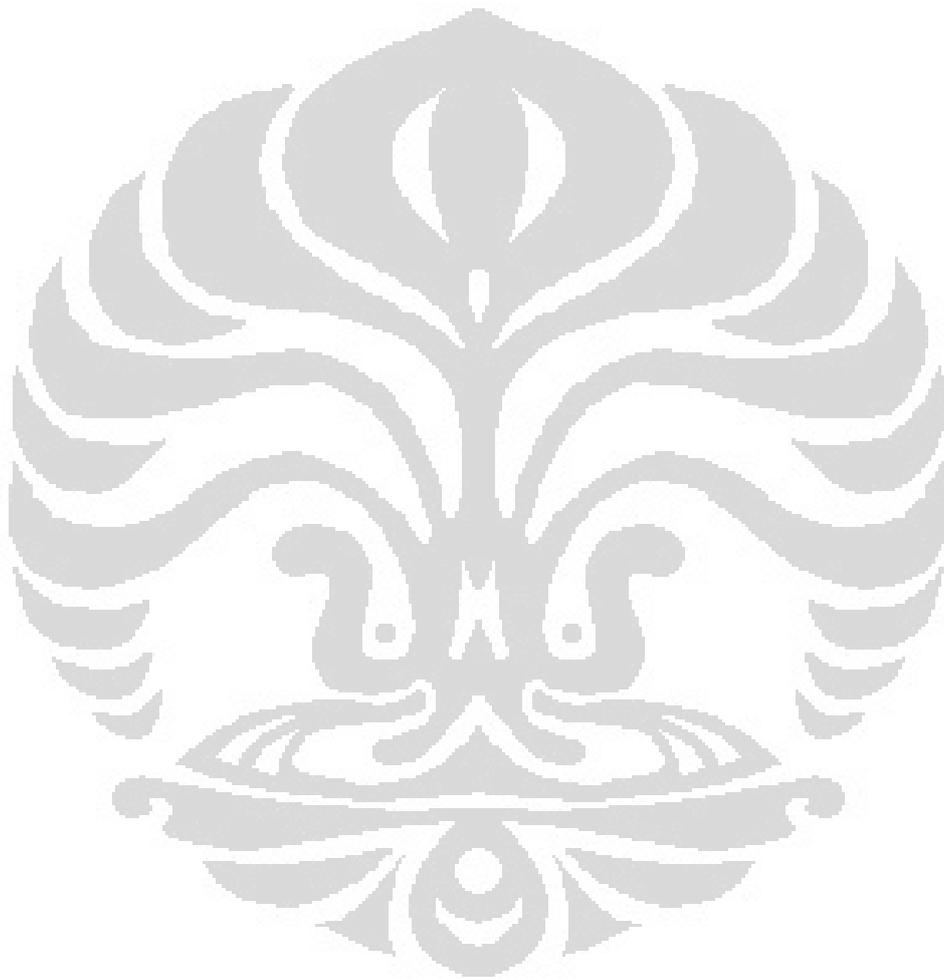
Harsono, Boedi dan Sudriantor Wiriordarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

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

Departemen Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Permen Keuangan No. 93 Tahun 2010.





PUTUSAN

Nomor : 35/G/2009/PTUN-JKT.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai berikut, dalam perkara antara :

UUNG GUNAWAN, S.H., M.H., Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Galunggung Nomor 56, Tasikmalaya, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Wawan Setiawan, S.H., Joko Prasetyo, S.H., dan Rheinaldo Tambunan, S.H., kesemuanya Warga Negara Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum UUNG GUNAWAN, S.H., M.H., & REKAN, berkantor di Jl. Gajah Mada No. 174 Komplek Apartemen Mediterania, Gajah Mada TUC 11, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Pebruari 2009 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2009, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N

1. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA**

Halaman 1 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DAN LELANG BANDAR LAMPUNG;- -----

Tempat Kedudukan : Jalan Basuki Rahmat No.12, Bandar Lampung ; - -----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU – 01./WKN.05/KNL.03/2009 tertanggal 8 April 2009 memberi kuasa kepada :

1. Sumurung Siahaan, S.H., M.H. : Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Bandar Lampung ; ---
2. Bram Yuniarto : Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bandar Lampung;
3. Sumarsono, S.H. : Kepala Seksi Bantuan Hukum II pada Direktorat Hukum dan Informasi Kantor Pusat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara ; -----
4. Erwin Irwanto Situmorang, S.H : Pelaksana pada Direktorat Hukum dan Informasi Kantor Pusat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara ;

Kesemuanya adalah pegawai pada Departemen Keuangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia. Untuk selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT I ; -----

2. Nama Jabatan : **DIREKTUR LELANG PADA DIREKTORAT
JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, DEPARTEMEN
KEUANGAN, REPUBLIK
INDONESIA** ; -----

Tempat Kedudukan : Gedung Syafruddin Prawiranegara
Departemen Keuangan, Lt.12, Jalan
Lapangan Banteng Timur 2 - 4,
Jakarta - Pusat (10710) ;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa
Khusus No.SKU - 01/KN.7/2009 tertanggal
11 Maret 2009, memberi Kuasa kepada :

1. Dr. Purnama T.
Sianturi, SH., MHum
: Kepala Sub.
Direktorat Bantuan
Hukum, Direktorat Hukum
dan Informasi, DJKN ;--
2. Ida Novianti, SH., M H.
: Kepala Sub.
Direktorat Bina Lelang
I, Direktorat Lelang,
DJKN ;

Halaman 3 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada putusan ini, mohon untuk segera melaporkan kepada Direktorat Hubungan Masyarakat, Direktorat Hubungan Masyarakat Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Hendra Zulkarnain, S. H.
: Kepala Seksi
Bina Lelang IC, Sub
Direktorat Bina Lelang
I, Direktorat Lelang,
DJKN ; -----

4. Leny Murtiningrum, S. H.
: Kepala Seksi
Bantuan Hukum I, Sub
Direktorat Bantuan
Hukum, Direktorat Hukum
dan Informasi, DJKN ;

5. Sumarsono, S. H. :
Kepala Seksi Bantuan
Hukum II, Sub
Direktorat Bantuan
Hukum, Direktorat Hukum
dan Informasi, DJKN ;

6. Yuliaty Dwi Puji
Hastuti, S. H. :
Kepala Seksi Bantuan
Hukum III, Sub
Direktorat Bantuan
Hukum, Direktorat Hukum



dan Informasi, DJKN ;

7. Neil E. Prayoga, S. H.,

MPA : Pelaksana

Sub Direktorat Bina

Lelang I pada

Direktorat Lelang, DJKN

; -----

8. Vita Arlianti, S. H.

: Pelaksana

Subdit Bantuan Hukum

pada Dit. Hukum dan

Informasi, DJKN ;

9. Ambi Gultom, S. H.

: Pelaksana

Subdit Bantuan Hukum

pada Dit. Hukum dan

Informasi, DJKN ;

10. Erwin Irwanto

Situmorang, SH :

Pelaksana Subdit

Bantuan Hukum pada Dit.

Hukum dan Informasi,

DJKN ;

Kesemuanya adalah pegawai pada Departemen Keuangan

Halaman 5 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia. Untuk selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT II ; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 35/PEN-DIS/2009/PTUN-JKT., tanggal 3 Maret 2009 tentang Penetapan pemeriksaan perkara ini dengan acara biasa ; -----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 35/PEN/2009/PTUN-JKT., tanggal 3 Maret 2009 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim ;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 35/PEN-HS/2009/PTUN-JKT., tanggal 4 Maret 2009 tentang Penetapan Hari Sidang ;

Telah membaca Putusan Sela Nomor : 35/G/2009/PTUN-JKT tanggal 11 Mei 2009 tentang ditolaknya eksepsi Tergugat mengenai kompetensi relatif pengadilan ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan, membaca alat bukti para pihak serta keterangan kedua belah pihak yang bersengketa ; -----



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan surat gugatannya tertanggal 25 Pebruari 2009, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 25 Pebruari 2009, di bawah Register perkara Nomor : 35/G/2009/PTUN-JKT., dan diperbaiki dalam sidang pemeriksaan persiapan tanggal 2 April 2009, yang mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut ;

I. **OBJEK GUGATAN** ;

1. Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung tertanggal 30 Desember 2008 Nomor : S-1018/WKN.5/KP.03/2008, perihal Permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ;

2. Surat Direktur Lelang pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 18 Pebruari 2009 Nomor : S-43/KN.7/2009, perihal Apakah pengajuan eksekusi hak

Halaman 7 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



tanggung secara "parate eksekusi" memang harus dilakukan oleh principal-nya sendiri dan tidak boleh dikuasakan kepada seorang advokat ;

II. TENTANG DUDUK PERKARA ;

Adapun yang menjadi alasan gugatan Penggugat adalah hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, pada bulan Desember 2008, Penggugat sebagai seorang Advokat mendapatkan kuasa dari PT Bank UOB Buana Tbk untuk mengajukan **parate eksekusi** hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang No.4/1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung/KPKNL (Tergugat I) ;

2. Bahwa, dengan surat tertanggal 30 Desember 2008 No.S1018/WKN5/KP03/2008 (objek gugatan point 2) Tergugat I telah menolak permohonan Penggugat tersebut dengan alasan bahwa permohonan demikian hanya dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan itu sendiri dan tidak dapat dikuasakan kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

siapapun juga dengan menunjuk pada kata “**kekuasaan sendiri**” yang tercantum pada Pasal 6 Undang-Undang No.4/1996 ; sedangkan permohonan seperti yang demikian dapat diterima oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang lainnya, seperti KPKNL Bandung, KPKNL Batam, dan KPKNL Malang ;

3. Bahwa, terhadap penolakan tersebut, Penggugat pada tanggal 5 Pebruari 2009 menyurati Tergugat II untuk menjelaskan kedudukan Penggugat selaku Advokat dan pemegang kuasa dalam mengajukan permohonan parate eksekusi hak tanggungan, namun Tergugat II mengeluarkan Surat No.S- 43/KN.7/2009 tanggal 18 Pebruari 2009 (objek gugatan point 2), dimana dalam suratnya tersebut Tergugat II malahan menafsirkan bahwa segala perbuatan eksekusi hak tanggungan harus dilakukan oleh si pemegang hak tanggungan itu sendiri dan tidak dapat dikuasakan kepada orang lain, termasuk kepada Advokat, penafsiran mana didasarkan pada ketentuan Pasal 15 ayat 1 huruf b Undang-Undang No.4/1996, demikian sebagaimana ternyata pada surat Tergugat II yang menjadi objek gugatan *a quo* ; --

4. Bahwa, dengan adanya surat Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, jelas sangat merugikan Penggugat selaku seorang Advokat yang menjadi kuasa PT. Bank UOB Buana Tbk.

Halaman 9 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khususnya dan kedudukan pada Advokat pada umumnya yang menjadi kuasa suatu Bank dalam melakukan pekerjaannya mewakili Bank, dan pada akhirnya menghilangkan kesempatan untuk memperoleh penghasilan dari jasa pekerjaan advokat ;

5. Bahwa, surat penolakan Tergugat kepada Penggugat selaku praktisi hukum yang diamanatkan oleh Undang-Undang No.18/2003 tentang Advokat adalah ;

5.1. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- Bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang No.18 Tahun 2003 tentang Advokat, yang menentukan :

(1) *Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan undang-undang ini ;*



(2) *Jasa Hukum adalah jasa yang diberikan Advokat berupa memberikan konsultasi hukum, bantuan hukum, menjalankan kuasa, mewakili, mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan hukum klien ;*

(3) *Klien adalah orang, badan hukum, atau lembaga lain yang menerima jasa hukum dari Advokat ;*

5.2. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) ; -----

- Bertentangan dengan asas Kepastian Hukum ;

SEBAB :

a. Kata “**kekuasaan sendiri**” yang tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 dimaksudkan oleh Pembentuk Undang-Undang adalah untuk membedakan dengan ketentuan hipotik sebelumnya ;

Dalam ketentuan hipotik sebelumnya,



Penjual dengan “kekuasaan sendiri” tersebut merupakan “janji” dan harus dikonstantir secara tegas-tegas pada perjanjian pokoknya, sedangkan dalam Undang-Undang No.4/1996 hal tersebut tidak usah diperjanjikan lagi karena telah mengikat bersumberkan pada undang-undang tersebut ;

Vide : *Prof.DR.ST Remy Sjahdeni, SH., dalam bukunya “Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan “halaman 46 dst) ;*

b. Sedangkan Pasal 15 ayat (1) huruf b bukan mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan, akan tetapi mengatur tentang kuasa pembebanan hak tanggungan oleh seorang debitur kepada krediturnya, dimana kekuasaan tersebut tidak dapat disubsitusikan kepada pihak lainnya ;

c. Bahwa, secara logis yuridis, apabila



penolakan demikian dapat dibenarkan maka merupakan suatu hal yang tidak mungkin dapat dilakukan seorang pemegang banyak Hak Tanggungan seperti lembaga perbankan/Direksinya dengan cabang-cabangnya di seluruh Indonesia harus mengurus sendiri tentang Hak Tanggungan tersebut baik mulai pemasangan maupun sampai eksekusinya ;

d. Bahwa penolakan demikian pun telah menganulir amanah Pasal 1 Undang-Undang No.18/2003 tentang Advokat ;

6. Bahwa, surat-surat yang diterbitkan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II sampai dengan diajukannya gugatan *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga karenanya gugatan *a quo*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dapat dinyatakan diterima ;

Berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan untuk memeriksa perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

2. Menyatakan batal atau tidak sah :

2.1. Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung tertanggal 30 Desember 2008 Nomor : S-1018/WKN.5/KP.03/2008, perihal Permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ;

2.2. Surat Direktur Lelang pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 18 Pebruari 2009 No.S-43/KN.7/2009, perihal Apakah pengajuan eksekusi hak tanggungan secara "parate eksekusi" memang harus dilakukan oleh principal-nya sendiri dan tidak boleh dikuasakan kepada seorang advokat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Subsider :

- Memberikan putusan yang seadil- adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Pebruari 2009 dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 2009. Untuk Tergugat I datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU – 01./WKN.05/KNL.03/2009 tertanggal 8 April 2009, sedangkan untuk Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU – 01/KN.7/2009 tertanggal 11 Maret 2009 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawabannya masing- masing tertanggal 24 April 2009 pada persidangan tanggal 27 April 2009, yang isinya sebagai berikut :

*Halaman 15 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT*



JAWABAN TERGUGAT I :

A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil- dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal- hal yang secara tegas diakui kebenarannya ; -----

1. **Eksepsi Kompetensi Relatif** ;

Bahwa, gugatan ini telah secara keliru diajukan Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara di Jakarta, karena : -----

a. Bahwa surat yang dijadikan sebagai objek gugatan adalah Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung Nomor : S - 1018/WKN.5/KP.03/2008 tanggal 30 Desember 2008, dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung yang berkedudukan di Bandar Lampung dan merupakan wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung ;

b. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Acara



Perkara Tata Usaha Negara bahwa gugatan Perkara Tata Usaha Negara harus diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang wilayah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat, oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I ;

c. Bahwa dari uraian di atas, Tergugat I mohon agar PTUN Jakarta berkenan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini ;

2. Eksepsi Gugatan Obscur Libel ;

Bahwa gugatan kurang lengkap, karena syarat materil gugatan berupa posita tidak jelas, Penggugat tidak menyebutkan peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar oleh Keputusan TUN yang menjadi objek gugatan. Dengan kata lain, dasar gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II sebagaimana posita Penggugat butir 2 adalah tidak berdasar hukum, dan tidak didukung suatu ketentuan hukum positif ataupun alasan-alasan yuridis yang argumentatif, sehingga petitum yang ditujukan kepada Tergugat I tidak didukung oleh posita yang berdasar hukum, hal mana berakibat gugatan Penggugat harus dinyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat diterima ; -----

B. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat pada gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya ; -----

2. Bahwa, berdasarkan surat Nomor : 08/PH – KP/1272/HT Desember 2008, Penggugat telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat I atas objek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1336/Bumi Waras/1990 atas nama Harry Sumampouw berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Gatot Subroto Nomor 137 Kelurahan Bumi Waras, Kecamatan Telukbetung Selatan, Kota Bandar Lampung ; -----

3. Bahwa Tergugat I adalah lembaga yang berwenang melaksanakan lelang Hak Tanggungan atas permohonan dari Kreditur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan peraturan pelaksanaannya. Bahwa terhadap permohonan lelang *a quo* Tergugat I tidak dapat menindaklanjuti karena adanya Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SE – 23/PN/ 2000 tanggal 22 November 2000 yang merupakan petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan ;

4. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa surat Tergugat I yang menjadi objek gugatan *a quo* sangat merugikan kedudukan Penggugat selaku Advokat, karena berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) Nomor : 322/2000 tanggal 3 Juni 2000 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 109/18/ TBS/2000 tanggal 23 Mei 2000 sangat jelas disebutkan bahwa yang berhak mengajukan permohonan lelang hanyalah Kreditur, yaitu PT Bank UOB Buana Tbk. sendiri, dan tidak dapat dikuasakan kepada pihak lain, karena di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (sebagai dasar penerbitan sertifikat Hak Tanggungan) *a quo* tidak disebutkan adanya hak untuk memberikan kuasa substitusi untuk melakukan penjualan barang *a quo* ;

5. Bahwa di dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur suatu surat kuasa membebankan hak tanggungan harus memenuhi persyaratan, diantaranya tidak memuat kuasa substitusi yang dalam hal ini sesuai Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT, apabila syarat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dilanggar, maka berakibat batal

Halaman 19 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian hukum, dengan demikian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat dikuasakan kepada orang lain oleh Pemegang Hak Tanggungan. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan adalah tindak lanjut dari Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tindak lanjut dari Akta Pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya merupakan tindak lanjut dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan merupakan dasar hukum terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, sekaligus menjadi dasar hukum terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan. Jika pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan saja sebagai perbuatan hukum tidak dapat dikuasakan, maka bagaimana mungkin perbuatan-perbuatan hukum sebagai lanjutan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat dikuasakan, apalagi hal tersebut terkait eksekusi Hak Tanggungan. Dengan kata lain, mengingat perbuatan Membebaskan Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum bila disubsitusikan, maka tidak berdasar hukum dan tidak beralasan secara logis yuridis kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual melalui pelelangan umum dapat dikuasakan kepada pihak lain, termasuk kepada Advokat. Dengan demikian Surat Tergugat I (Surat Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang dan Lelang Bandar Lampung tanggal 30 Desember 2008 Nomor : S - 1018/WKN.5/KP.03/2008 tentang Permohonan Penjualan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan) yang menjadi objek gugatan *a quo* berdasar hukum dan sah ;

6. Bahwa, berdasarkan Pasal 1 angka 4, Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penggugat mengelompokkan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai lelang eksekusi, maka sebagai konsekuensinya, kewenangan Pemegang Hak Tanggungan Pertama berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atau janji menjual atas kekuasaan sendiri merupakan parate eksekusi, yang harus dilakukan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan Pihak Pertama ;

7. Bahwa, dalam praktek hukum positif Indonesia tidak dikenal adanya pihak lain yang dapat melakukan perbuatan eksekusi, selain dari eksekutor berdasarkan fiat Pengadilan dan Pemegang Hak Tanggungan Pertama yang disebut pada Sertifikat Hak Tanggungan. Namun surat permohonan lelang Hak Tanggungan dapat saja dibawa/diurus pihak lain termasuk Advokat selaku kuasa hukum bank, tetapi bukan sebagai kuasa untuk menggantikan bank dalam posisi Pemegang Hak Tanggungan Pertama yang memohonkan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, atau yang bertindak

Halaman 21 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pemohon Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ;

8. Sebagai perbandingan, dalam hal lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan, maka lelang dilakukan berdasarkan fiat eksekusi pengadilan, maka dalam pelaksanaan lelangnya yang bertindak sebagai Pemohon adalah Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri bertindak selaku Pemohon Lelang dalam melaksanakan kewenangan menjual objek Hak Tanggungan berdasarkan title eksekutorial Hak Tanggungan dan fiat eksekusi pengadilan, tidak dapat menguasai kepada pihak lain. Demikian juga dalam lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, kewenangan pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri atau mengeksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat dikuasakan kepada pihak lain, dengan kata lain Pemegang Hak Tanggungan Pertama yang bertindak langsung sebagai Pemohon Lelang ;

9. Berdasarkan pengaturan Undang-Undang Hak Tanggungan dimaksud, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (pada tahun 2000 masih dengan nomenklatur Badan Urusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Piutang dan Lelang Negara) selaku Unit Eselon I yang mengeluarkan kebijakan mengenai lelang, telah menerbitkan Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.SE-23/ PN/2000 tanggal 22 November 2000 yang merupakan petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan yang menyatakan bahwa "Penjualan Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan...., dalam pelaksanaan lelangnya, yang bertindak sebagai Pemohon Lelang adalah Kreditur pemegang hak tanggungan" ;

10. Bahwa, terhadap permohonan lelang *a quo*, Tergugat I tidak dapat menindaklanjutinya, karena adanya Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.SE – 23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 yang merupakan petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai pemohon Lelang adalah Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. Dengan demikian, sekali lagi, berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, maka surat yang diterbitkan Tergugat I yang menjadi objek gugatan *a quo*, adalah sah dan berdasar hukum ;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, berkenan

Halaman 23 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



untuk memutus perkara dengan amar sebagai
berikut :

DALAM _____ **EKSEPSI** _____ :

1. Menerima eksepsi Tergugat I ;

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat
diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard) ;

DALAM _____ **POKOK** _____ **PERKARA** _____ :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat
untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak
beralasan, dan menyatakan gugatan
Penggugat ditolak seluruhnya atau
setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat
diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard) ;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar
seluruh biaya yang timbul dalam perkara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAWABAN TERGUGAT II :

A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil- dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang secara tegas diakui kebenarannya ; -----

1. Eksepsi Gugatan Cacat Sebagai Objek (Error In Objecto) ; -----

- a. Bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* tidak memenuhi sifat individual sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, karena Surat No.S-43/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009 hal pada pokok surat yang dijadikan objek gugatan pada intinya memuat penegasan bahwa surat permohonan lelang eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 agar diajukan sendiri oleh PT. Bank UOB Buana Tbk. selaku pemegang Hak Tanggungan. Disamping itu, terhadap permasalahan dalam objek gugatan tersebut Tergugat II juga telah mengeluarkan surat penegasan yang sifatnya umum yang ditujukan kepada para Kepala Kantor

Halaman 25 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah DJKN dan para Kepala KPKNL dengan surat No.S- 44/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009 hal Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan ; ----

b. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Tergugat II mohon agar PTUN Jakarta berkenan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini ; -----

2. Eksepsi Penggugat Cacat Sebagai Subjek (Error in Persona) ; ----

a. Bahwa pihak yang seharusnya merasa dirugikan atas keluarnya Surat No.S- 43/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009 hal pada pokok surat, adalah pihak PT. Bank UOB Buana Tbk. selaku pemegang Hak Tanggungan yang tidak dapat memberikan kuasa kepada pihak lain dalam mengajukan surat permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT ; Penggugat dalam perkara *a quo* sebagai kuasa dari PT. Bank UOB Buana Tbk. tidak secara langsung dirugikan atas dikeluarkannya surat yang menjadi objek gugatan oleh Tergugat II ; maka yang berhak bertindak selaku Penggugat dalam perkara *a quo* adalah pihak PT. Bank UOB Buana Tbk. dan bukan Penggugat ;

b. Bahwa, berdasarkan uraian di atas, Tergugat II mohon agar PTUN Jakarta berkenan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan dirinya tidak



berwenang mengadili perkara ini ; -----

3. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscur Libel)

; -----

Bahwa gugatan kurang lengkap, karena syarat materiil gugatan berupa posita tidak jelas, Penggugat tidak menyebutkan peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar oleh Keputusan TUN yang menjadi objek gugatan. Dengan kata lain dasar gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II sebagaimana posita Penggugat butir 2 adalah tidak berdasar hukum dan tidak didukung suatu ketentuan hukum positif ataupun alasan-alasan yuridis argumentatif, sehingga petitum yang ditujukan kepada Tergugat II tidak didukung oleh posita yang berdasar hukum, hal mana berakibat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat pada gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;



2. Bahwa, Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa surat Tergugat II yang menjadi objek gugatan *a quo* sangat merugikan kedudukan Penggugat selaku seorang Advokat yang menjadi kuasa PT. Bank UOB Buana Tbk. khususnya dan kedudukan para Advokat pada umumnya yang menjadi kuasa suatu Bank dalam melakukan pekerjaannya mewakili Bank, dan pada akhirnya menghilangkan kesempatan untuk memperoleh penghasilan dari jasa pekerjaan Advokat ;

3. Bahwa, dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) Nomor : 322/2000 tanggal 03 Juni 2000 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 109/18/TBS/2000 tanggal 23 Mei 2000, telah dimuat klausul yaitu apabila debitur 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. Maka yang berhak mengajukan permohonan lelang hanyalah Kreditur, yaitu PT. Bank UOB Buana Tbk. sendiri dan tidak boleh dikuasakan kepada pihak lain, karena di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (sebagai dasar penerbitan sertifikat Hak Tanggungan) *a quo* tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan adanya hak untuk memberikan kuasa
subsitusi untuk melakukan penjualan barang *a quo* ;

4. Bahwa, di dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) mengatur suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan, diantaranya tidak memuat kuasa subsitusi yang dalam hal ini sesuai penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT, apabila syarat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dilanggar, maka berakibat batal demi hukum, dengan demikian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat dikuasakan kepada orang lain oleh Pemegang Hak Tanggungan. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan adalah tindak lanjut dari Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tindak lanjut dari Akta Pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya merupakan tindak lanjut dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan dasar hukum terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, sekaligus menjadi dasar hukum terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan. Jika pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan saja sebagai perbuatan hukum tidak bisa dilaksanakan, maka bagaimana mungkin perbuatan-perbuatan hukum sebagai kelanjutan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dikuasakan, apalagi hal tersebut terkait

Halaman 29 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



eksekusi Hak Tanggungan. Dengan kata lain, mengingat perbuatan Membebaskan Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum bila disubsitusikan, maka tidak berdasar hukum dan tidak beralasan secara logis yuridis kewenangan Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual melalui pelelangan umum dapat dikuasakan kepada pihak lain, termasuk kepada Advokat. Dengan demikian, Surat Tergugat II yang menjadi objek gugatan *a quo* berdasar hukum dan sah ;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4, Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II mengelompokkan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai lelang eksekusi, maka sebagai konsekuensinya, kewenangan Pemegang Hak Tanggungan Pertama berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atau janji menjual atas kekuasaan sendiri merupakan *parate eksekusi*, yang harus dilakukan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan Pihak Pertama ;

6. Bahwa, dalam praktek hukum positif Indonesia tidak dikenal adanya pihak lain yang dapat melakukan eksekusi, selain dari eksekutor berdasarkan fiat Pengadilan dan Pemegang Hak Tanggungan Pertama yang



disebut pada Sertifikat Hak Tanggungan. Namun surat permohonan lelang Hak Tanggungan dapat saja dibawa/diurus pihak lain termasuk Advokat selaku kuasa hukum bank, tetapi bukan sebagai kuasa untuk menggantikan bank dalam posisi Pemegang Hak Tanggungan Pertama yang memohonkan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, atau yang bertindak selaku Pemohon Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ; -----

7. Sebagai perbandingan, dalam hal lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan, maka lelang dilakukan berdasarkan fiat eksekusi pengadilan, maka dalam pelaksanaan lelangnya yang bertindak sebagai Pemohon adalah Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri bertindak selaku Pemohon Lelang dalam melaksanakan kewenangan menjual objek Hak Tanggungan berdasarkan title eksekutorial Hak Tanggungan dan fiat eksekusi pengadilan, tidak dapat menguasai kepada pihak lain. Demikian juga dalam lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, kewenangan pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri atau mengeksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat dikuasakan kepada pihak lain, dengan kata lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Hak Tanggungan Pertama yang bertindak langsung sebagai Pemohon Lelang ;

8. Berdasarkan pengaturan Undang-Undang Hak Tanggungan dimaksud, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (pada tahun 2000 masih dengan nomenklatur Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) selaku Unit Eselon I yang mengeluarkan kebijakan mengenai lelang, telah menerbitkan Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No.SE-23/ PN/2000 tanggal 22 November 2000 yang merupakan petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan yang menyatakan bahwa "Penjualan Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan...., dalam pelaksanaan lelangnya, yang bertindak sebagai Pemohon Lelang adalah Kreditur pemegang hak tanggungan". Dengan demikian, sekali lagi, berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, maka surat yang diterbitkan Tergugat II yang menjadi objek gugatan *a quo*, adalah berdasar hukum dan sah ;

Maka, ***berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk memutus perkara dengan amar sebagai berikut ;*** -----



DALAM **EKSEPSI** _____ :

1. Menerima eksepsi Tergugat II ;

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

DALAM **POKOK** **PERKARA** _____ :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan, dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini pihak Tergugat I di dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang kompetensi relatif, maka Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor

Halaman 33 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 35/G/2009/PTUN-JKT., tertanggal 11 Mei 2009 yang amarnya
berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak eksepsi Tergugat I tentang eksepsi kewenangan relatif ; --
- Melanjutkan pemeriksaan dalam pokok sengketa ;

- Menanggihkan biaya yang timbul dalam Putusan Sela ini, ditunda sampai putusan akhir perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 11 Mei 2009 pada persidangan tanggal 11 Mei 2009, dan atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 25 Mei 2009 pada persidangan tanggal 25 Mei 2009, selengkapnya Replik dan Duplik tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat- surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda P – 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan P – 5, yaitu sebagai berikut ;

1. Bukti P – 1 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung Nomor : S.- 1018/WKN.5/ KP.03/2008, tertanggal 30 Desember 2008, Hal : Permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, (Fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

2. Bukti P – 2 : Surat Direktur Lelang pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Nomor : S-43/KN.7/2009, tertanggal 18 Februari 2009, Hal : Apakah pengajuan eksekusi hak tanggungan secara “parate eksekusi” memang harus dilakukan oleh principal-nya sendiri dan tidak boleh dikuasakan kepada seorang advokat ?!, (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

3. Bukti P – 3 : Salinan Risalah Lelang Nomor 355/2008, dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, tertanggal 11-09-2008 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

Halaman 35 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P – 4 : Salinan Risalah Lelang Nomor
41/2008, yang dikeluarkan oleh Kantor
Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
Bandung, tertanggal 5 Februari 2008
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

5. Bukti P – 5 : Salinan Risalah Lelang Nomor
682/2008, yang dikeluarkan oleh Kantor
Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
Bandung, tertanggal 02 Desember 2008
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil
bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti berupa
fotocopy surat- surat yang telah diberi meterai cukup dan
telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan
sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T.I – 1
sampai dengan T.I – 8, yaitu sebagai berikut :

1. Bukti T.I – 1 : Surat Edaran Kepala Badan Urusan
Piutang dan Lelang Negara No.SE-
23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak
Tanggung (fotocopy sesuai dengan
aslinya) ;

2. Bukti T.I – 2 : Surat Penggugat Nomor : 08/PH-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KP/1272/HT, Perihal : Permohonan
Penjualan Lelang Eksekusi Hak
Tanggungannya, tertanggal Desember 2008
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

3. Bukti T.I - 3 : Surat Tergugat I Nomor : S-
1018/WKN.5/KP.03/2008, Hal : Permohonan
Penjualan Lelang Eksekusi Hak
Tanggungannya, tertanggal 30 Desember 2008
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

4. Bukti T.I - 4 : Surat Tergugat II Nomor : S-
43/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009.
Hal : Apakah pengajuan eksekusi hak
tanggungannya secara "parate eksekusi"
memang harus dilakukan oleh
principal-nya sendiri dan tidak boleh
dikuasakan kepada seorang advokat ?!
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

5. Bukti T.I - 5 : Surat Tergugat II Nomor : S-
44/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009.
Hal : Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungannya
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

6. Bukti T.I - 6 : Perjanjian Kredit Nomor : 23
tanggal 23 Mei 2000 (fotocopy dari
fotocopy) ;

7. Bukti T.I - 7a : Sertipikat Hak Tanggungannya
Peringkat II (kedua) No. 322/2000
tanggal 03 Juni 2000 (fotocopy dari
fotocopy) ;

8. Bukti T.I - 7b : Akta Pemberian Hak Tanggungannya
Nomor : 109/18/TBS/2000 tanggal 23 Mei

Halaman 37 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000 (fotocopy dari fotocopy) ;

- -----
9. Bukti T.I – 8 : Risalah Lelang (RL) KPKNL Bandar Lampung Nomor : 009/2009 tanggal 05 Februari 2009 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, serta diberi tanda T.II – 1 sampai dengan T.II – 5, yaitu sebagai berikut :

- -----
1. Bukti T.II – 1 : Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) No.SE – 23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

2. Bukti T.II – 2 : Peraturan Menteri Keuangan No.431/PM.1/2007 tentang Uraian Jabatan Di Lingkungan Kantor Pusat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (fotocopy diambil dari Peraturan Uraian jabatan) ;

-
3. Bukti T.II – 3 : Surat Direktur Lelang Nomor : S-44/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009, Hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan
(fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

4. Bukti T.II – 4 : Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang
Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 15 ayat (1)
huruf b (fotocopy dari fotocopy) ;

5. Bukti T.II – 5 : Risalah Lelang (RL) Nomor :
355/2008 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara
dan Lelang (KPKNL) Bogor tanggal 11 –09 –
2008 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini para
pihak tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah
mengajukan Kesimpulannya masing-masing dalam persidangan
tanggal 16 Juni 2009, dan untuk mempersingkat uraian
putusan ini, maka isi selengkapnya dari Kesimpulan tersebut
sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang
merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala

Halaman 39 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dianggap telah masuk dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai pada bagian tentang duduk perkara tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dalam surat Jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Eksepsi Kompetensi Relatif ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi Gugatan Obscur Libel ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dalam surat Jawabannya itu telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Cacat Sebagai Obyek (Error in Obyecto) ;

2. Eksepsi Penggugat Cacat sebagai Subjek (Error in Persona) ;

3. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscur Libel) ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya tetap menolak dalil sangkalan Tergugat I dan Tergugat II dan tetap pada dalil- dalil gugatannya semula sebagaimana terurai dalam Replik nya tertanggal 11 Mei 2009 ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi- eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang eksepsi kompetensi relatif telah diputuskan terlebih dahulu dalam Putusan Sela Nomor : 35/G/2009/PTUN-JKT., tanggal 11 Mei 2009 sebelum masuk dalam pokok perkara ;

Halaman 41 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi-
eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang "Gugatan Obscur
Libel", adalah sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat I dan
Tergugat II, yang pada pokoknya menyatakan :

- -----
- Bahwa gugatan kurang lengkap, karena syarat materiil gugatan berupa posita tidak jelas, Penggugat tidak menyebutkan peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar oleh Keputusan TUN yang menjadi obyek gugatan, dan dasar gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II tidak berdasar hukum yang tidak didukung suatu ketentuan hukum positif ataupun alasan-alasan yuridis yang argumentatif, sehingga petitum tidak didukung posita yang berdasar hukum, hal mana berakibat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- -----

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat dalam menanggapi eksepsi tersebut di atas, yang pada pokoknya menyatakan : -----

- Bahwa gugatan Penggugat telah disusun secara cermat



dan lengkap termasuk dasar-dasar hukum yang dijadikan alasan gugatan dalam bagian positanya, sehingga karenanya eksepsi Tergugat I yang mendalilkan gugatan Penggugat obscur libel adalah tidak beralasan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terlepas dari sanggahan Penggugat terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah juga haruslah ditolak, karena dalil Penggugat yang mengakui sebagaimana terurai dalam posita gugatan itu adalah untuk menjelaskan hubungan hukum atau kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan diterbitkannya obyek sengketa sebagai persyaratan formal untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan hal itu tidaklah dianggap gugatan menjadi tidak jelas atau kabur (Obscur Libel) dengan persoalan posita tidak berdasarkan hukum seperti didalilkan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Tergugat II tentang eksepsi gugatan cacat sebagai objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(error in obyecto), dipertimbangkan sebagai berikut :

--

Menimbang, bahwa menurut dalil eksepsi Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* tidak mempunyai sifat individual sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, karena surat No.S- 43/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009 hal pokok surat yang dijadikan pada intinya memuat penegasan bahwa surat permohonan lelang eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 agar diajukan sendiri oleh PT. Bank UOB Buana Tbk. selaku pemegang Hak Tanggungan. Di samping itu terhadap permasalahan dalam obyek gugatan tersebut Tergugat II juga telah mengeluarkan surat penegasan yang sifatnya umum yang ditujukan kepada para Kepala Wilayah DJKN dan para Kepala KPKNL dengan surat No. S-44/KN-7/2009 tanggal 18 Februari 2009 hal Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan. Dan berdasarkan hal tersebut, Tergugat II mohon agar PTUN Jakarta berkenan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyanggah eksepsi Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan bahwa surat Tergugat I dan Tergugat II yang menjadi obyek sengketa merugikan Penggugat sebagai seorang advokat ;

Menimbang, bahwa surat Tergugat I dan Tergugat II yang menjadi obyek sengketa adalah :

- Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung tertanggal 30 Desember 2008 Nomor : S-1018/WKN.5/ KP.03/2008, perihal Permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ;

- Surat Direktur Lelang pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 18 Februari 2009 Nomor : S-43/KN.7/2009, perihal Apakah pengajuan eksekusi hak tanggungan secara "parate eksekusi" memang harus dilakukan oleh principal-nya sendiri dan tidak boleh dikuasakan kepada seorang advokat ?! ;

Menimbang bahwa kedua obyek sengketa *a quo* menurut pendapat Majelis Hakim adalah :

Halaman 45 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah bersifat konkrit karena telah ada Surat Keputusan yang menjadi obyek sengketa ;

- Telah bersifat individual karena isinya ditujukan kepada Uung Gunawan, SH.MH. & Rekan (Penggugat) ;

--
- Telah bersifat final karena tidak memerlukan keputusan lebih lanjut ; -----

- Dan berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara ;

- Serta telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan parate eksekusi ;

Menimbang bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian tersebut, maka kedua obyek sengketa *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -

Menimbang, bahwa dari dalil eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan tersebut adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi Tergugat II tentang eksepsi Penggugat Cacat Sebagai Subjek (Error in Persona) dipertimbangkan, adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut dalil eksepsi Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa pihak yang seharusnya merasa dirugikan atas dikeluarkannya surat Nomor : S-43/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009 hal pada pokok surat, adalah pihak PT. Bank UOB Buana Tbk, selaku pemegang Hak Tanggungan yang tidak dapat memberikan kuasa kepada pihak lain dalam mengajukan surat permohonan lelang eksekusi pasal 6 UUHT, Penggugat dalam perkara *a quo* sebagai kuasa dari PT. Bank UOB Buana Tbk. tidak secara langsung dirugikan atas dikeluarkannya surat yang menjadi obyek gugatan oleh Tergugat II, maka yang bertindak selaku Penggugat dalam perkara *a quo* adalah pihak PT. Bank UOB Buana Tbk dan bukan Penggugat ;

Menimbang, bahwa menurut sanggahan Penggugat terhadap dalil eksepsi Tergugat II tersebut di atas yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat karena profesi Penggugat sebagai seorang advokat yang secara hukum berhak

Halaman 47 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjalankan kuasa, dengan dikeluarkannya surat para Tergugat yang menjadi obyek sengketa, maka dengan sendirinya hak Penggugat sebagai seorang advokat dikurangi ; -----

Menimbang, bahwa menurut pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, menyatakan : -----

- Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi ; -----

Menimbang, bahwa dari uraian eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah orang yang merasa dirugikan akibat dikeluarkannya Surat Tergugat II yang menjadi obyek sengketa, karena Penggugat selaku advokat penerima kuasa dari PT. Bank UOB Buana Tbk. tidak dapat mengajukan permohonan parate eksekusi telah sesuai dengan apa yang dimaksud pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dan hal-hal yang diutarakan Tergugat II dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi tersebut sudah menyangkut masalah pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara. Dengan demikian eksepsi Tergugat II adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya eksepsi- eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan gugatan Penggugat dalam pokok perkara ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam tentang duduknya perkara tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini berupa :

- Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung tertanggal 30 Desember 2008 Nomor : S-1018/WKN.5/ KP.03/2008, perihal Permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (bukti P – 1 = T.I – 3) ;
- Surat Direktur Lelang pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 18 Februari 2009 Nomor : S-43/KN.7/2009, perihal Apakah

Halaman 49 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

pengajuan eksekusi hak tanggungan secara “parate eksekusi” memang harus dilakukan oleh principal -nya sendiri dan tidak boleh dikuasakan kepada seorang advokat ?! (P – 2 = T.I – 4) ;

Yang selanjutnya disebut obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa dalil- dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah atau setidaknya tidak disangkal dengan tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga merupakan dalil- dalil tetap yang tidak perlu dibuktikan lagi dan merupakan fakta-fakta hukum, adalah sebagai berikut :

- Bahwa benar Tergugat I telah menerbitkan Surat Keputusan berupa : -----
- Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung tertanggal 30 Desember 2008 Nomor : S-1018/ WKN.5/KP.03/2008, perihal Permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (bukti P – 1 = T.I – 3) ;
- Bahwa benar Tergugat II telah menerbitkan Surat Keputusan berupa : -----
- Surat Direktur Lelang pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 18 Februari 2009 Nomor : S-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43/KN.7/2009, perihal Apakah pengajuan eksekusi hak tanggungan secara "parate eksekusi" memang harus dilakukan oleh principal - nya sendiri dan tidak boleh dikuasakan kepada seorang advokat ?! (P - 2 = T.I - 4) ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil- dalil gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya telah disangkal oleh Tergugat, maka beban pembuktian diwajibkan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti- bukti surat yang telah diberi meterai cukup yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 5 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti- bukti surat yang telah diberi meterai cukup yang diberi tanda T.I - 1 sampai dengan T.I - 8 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan bukti- bukti surat yang telah diberi meterai cukup yang diberi tanda T.II - 1 sampai dengan T.II - 5 ;

Halaman 51 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah dalam menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini terdapat cacat hukum, sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah atau sebaliknya gugatan Penggugat haruslah ditolak karena dari segi prosedural maupun substansial ternyata obyek sengketa dalam perkara ini tidaklah terdapat cacat yuridis sebagaimana yang didalilkan dalam alasan-alasan gugatan Penggugat, akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

--

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan surat keputusan Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah ;

Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat I dan Tergugat II, yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan peringatan II (kedua) Nomor 322/2000 tanggal 03 Juni 2000 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 109/18/TBS/2000 tanggal 23 Mei 2000 sangat jelas disebutkan bahwa yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak mengajukan permohonan lelang hanyalah Kreditur yaitu PT. Bank UOB Buana Tbk. sendiri dan tidak dapat dikuasakan kepada pihak lain, karena di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (sebagai dasar penerbitan sertifikat Hak Tanggungan) *a quo* tidak disebutkan adanya hak untuk memberikan kuasa substitusi untuk melakukan penjualan barang *a quo* ;

- Bahwa dalam Pasal 15 ayat 1 Undang Undang Hak Tanggungan mengatur suatu surat kuasa membebankan hak tanggungan harus memenuhi persyaratan, diantaranya tidak memuat kuasa substitusi yang dalam hal ini, sesuai penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT, apabila syarat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dilanggar, maka berakibat batal demi hukum, dengan demikian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat dikuasakan kepada orang lain oleh Pemegang Hak Tanggungan. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan adalah tindak lanjut dari Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tindak lanjut dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ;

- Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Penggugat mengelompokan lelang berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan sebagai lelang eksekusi, maka sebagai konsekuensinya kewenangan Pemegang Hak Tanggungan

Halaman 53 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-
JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan atau janji menjual atas kekuasaan sendiri merupakan parate eksekusi, yang harus dilakukan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan pihak pertama ;

- Bahwa dalam praktek hukum positif Indonesia tidak dikenal adanya pihak lain yang dapat melakukan perbuatan eksekusi, selain dari eksekutor berdasarkan fiat Pengadilan dan Pemegang Hak Tanggungan Pertama yang disebut pada Sertifikat Hak Tanggungan ;

- Bahwa terhadap permohonan lelang *a quo*, Tergugat I tidak dapat menindaklanjutinya, karena adanya Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 yang merupakan petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai pemohon lelang adalah Kreditur pemegang hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa dari gugatan, jawaban Tergugat I dan jawaban Tergugat II serta bukti-bukti yang diajukan para pihak, menurut hemat Majelis Hakim bahwa inti permasalahan dalam perkara ini adalah apakah advokat selaku penerima kuasa dapat melakukan permohonan parate eksekusi hak tanggungan ? ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Undang-Undang R.I. Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 6 menyatakan :

- Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;
- -----

Menimbang, bahwa menunjuk bukti T.II - 1, yakni Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 pada angka 2, antara lain menyatakan : Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada pada butir 1 huruf a berdasarkan pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh karenanya dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut : -----

- a. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat

Halaman 55 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya tersebut ;

b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama ;

c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara ;

d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi ;

e. Nilai limit sepadat mungkin ditentukan oleh penilai ;

f. Pelaksana lelang pasal 6 UUHT ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra lelang ;

g. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari :

1. Salinan/fotocopy Perjanjian kredit ;

2. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ;



3. Salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah yang
dibebani Hak Tanggungan ;

4. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang
dapat berupa peringatan- peringatan maupun pernyataan
dari pimpinan/direksi bank yang bersangkutan selaku
kreditur ;

5. Surat pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang
bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan
bertanggung jawab apabila terjadi gugatan ; ---

Menimbang, bahwa menurut bukti T.II - 4, yakni :
Undang-Undang R.I. Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak
Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan
Dengan Tanah, Pasal 15, menyatakan : -----

(1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat
dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi
persyaratan sebagai berikut :

a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan
hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan ;

b. Tidak memuat kuasa substitusi ;



c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kredit urnya, nama dan identitas debit ur apabila debit ur bukan pemberi Hak Tanggungan ;

(2) Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ; -

(3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan ;

(4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim :

- Bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan ;

- Bahwa hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan ;

- Bahwa sifat tersebut merupakan suatu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, walaupun Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain,

Halaman 59 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit ur masih tetap menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debit ur cidera janji ;

- Bahwa timbulnya permasalahan karena pihak kredit ur menguasai kepada advokat untuk melakukan permohonan parate eksekusi Hak Tanggungan ;

- Bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan atas kekuasaan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan pertama ;

- Bahwa apabila benar-benar diperlukan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dan surat kuasa harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan isinya sebagaimana ditentukan Pasal 15 Undang-Undang R.I. Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;

- Bahwa terhadap pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Kepala Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara telah menerbitkan Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 tentang Petunjuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, yang ditujukan kepada Para Kepala Kantor Wilayah BULPLN, Para Kepala Kantor Lelang Negara, Para Kepala Kantor Pejabat Lelang Kelas II di seluruh Indonesia, yang isinya antara lain memberikan petunjuk dan mempertegas terhadap pelaksanaan lelang Hak Tanggungan (vide bukti T.I - 1 = T.II - 1) ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II sudah tepat dan benar. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka sesuai dengan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan hukum lainnya yang terkait dalam perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM

EKSEPSI

:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

Halaman 61 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.353.000,- (tiga ratus lima puluh tiga ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Jum'at, tanggal 10 Juli 2009 oleh kami **H. YODI MARTONO WAHYUNADI, SH.MH.** sebagai Ketua Majelis, **BERTHA SITO HANG SH.**, dan **FARI RUSTANDI, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin, tanggal 13 Juli 2009** oleh kami Ketua Majelis dan Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **KISWONO SH.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I Prinsipal dan Kuasa Hukum Tergugat I serta Kuasa Hukum Tergugat II.

HAKIM ANGGOTA,
HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd

Ttd

BERTHA SITO HANG, S.H.

H. YODI MARTONO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WAHYUNADI, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA,

Ttd

FARI RUSTANDI, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

KISWONO, S.H.

Rincian.....

Rincian biaya perkara :

- 1. Pendaftaran
Rp. 30.000,-
- 2. Meterai
Rp. 12.000,-
- 3. Redaksi Rp.

Halaman 63 dari 64 halaman. Putusan Nomor 35/G/2009/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

10.000,-

4.

.....

5.

.....

Leges
.....

Rp. 6.000,-

Panggilan
.....

Rp. 295.000,-

Rp. 353.000,-

(tiga ratus lima puluh tiga ribu rupiah).





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No. 212 K/TUN/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

UUNG GUNAWAN, SH.,MH., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Galunggung No. 56, Tasikmalaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Hans Yanuar Gunawan, SH. dan Rheinaldo Tambunan, SH., keduanya Advokat, berkantor di Jalan Gajah Mada No. 174, Komplek Apartemen Mediterania Gajah Mada, Ruko TUC-11, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Maret 2010;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BANDAR LAMPUNG, berkedudukan di Jalan Basuki Rahmat No. 12, Bandar Lampung;
2. DIREKTUR LELANG PADA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Gedung Syafruddin Prawiranegara, Departemen Keuangan Lantai 12, Jalan Lapangan Banteng Timur No. 2-4, Jakarta Pusat 10710;

Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I dan II/ Terbanding I dan II.

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat- surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat- surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Tergugat I dan II di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada pokoknya atas

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 212
K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil- dalil :

I. OBJEK GUGATAN ;

1. Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung tertanggal 30 Desember 2008 Nomor : S-1018/WKN.5/KP.03/2008, perihal Permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ;
2. Surat Direktur Lelang pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 18 Februari 2009 Nomor: S-43/KN.7/2009, perihal Apakah pengajuan eksekusi hak tanggungan secara “parate eksekusi” memang harus dilakukan oleh principal- nya sendiri dan tidak boleh dikuasakan kepada seorang advokat;

II. TENTANG DUDUK PERKARA ;

Adapun yang menjadi alasan gugatan Penggugat adalah hal- hal sebagai berikut :

1. Bahwa, pada bulan Desember 2008, Penggugat sebagai seorang Advokat mendapatkan kuasa dari PT Bank UOB Buana Tbk untuk mengajukan **parate eksekusi** hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 Undang- Undang No. 4/1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung/KPKNL (Tergugat I) ;
2. Bahwa, dengan surat tertanggal 30 Desember 2008 No. S1018/WKN5/KP03/2008 (objek gugatan point 2) Tergugat I telah menolak permohonan Penggugat tersebut dengan alasan bahwa permohonan demikian hanya dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan itu sendiri dan tidak dapat dikuasakan kepada siapapun juga dengan menunjuk pada kata “**kekuasaan sendiri**” yang tercantum pada Pasal 6 Undang- Undang No. 4/1996; sedangkan permohonan seperti yang demikian dapat diterima oleh Kantor Pelayanan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang lainnya, seperti KPKNL Bandung, KPKNL Batam, dan KPKNL Malang ;

3. Bahwa, terhadap penolakan tersebut, Penggugat pada tanggal 5 Februari 2009 menyurati Tergugat II untuk menjelaskan kedudukan Penggugat selaku Advokat dan pemegang kuasa dalam mengajukan permohonan parate eksekusi hak tanggungan, namun Tergugat II mengeluarkan Surat No. S-43/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009 (objek gugatan point 2), dimana dalam suratnya tersebut Tergugat II malahan menafsirkan bahwa segala perbuatan eksekusi hak tanggungan harus dilakukan oleh si pemegang hak tanggungan itu sendiri dan tidak dapat dikuasakan kepada orang lain, termasuk kepada Advokat, penafsiran mana didasarkan pada ketentuan Pasal 15 ayat 1 huruf b Undang-Undang No. 4/1996, demikian sebagaimana ternyata pada surat Tergugat II yang menjadi objek gugatan *a quo* ;

4. Bahwa, dengan adanya surat Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, jelas sangat merugikan Penggugat selaku seorang Advokat yang menjadi kuasa PT. Bank UOB Buana Tbk. khususnya dan kedudukan pada Advokat pada umumnya yang menjadi kuasa suatu Bank dalam melakukan pekerjaannya mewakili Bank, dan pada akhirnya menghilangkan kesempatan untuk memperoleh penghasilan dari jasa pekerjaan advokat ;

5. Bahwa, surat penolakan Tergugat kepada Penggugat selaku praktisi hukum yang diamanatkan oleh Undang-Undang No. 18/2003 tentang Advokat adalah

5.1. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- Bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat, yang menentukan :

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 212
K/TUN/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termasuk pada putusan ini, mohon untuk segera melaporkan kepada Direktorat Jenderal Kepaniteraan dan Pembinaan Hakim Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan undang-undang ini ;

(2) Jasa Hukum adalah jasa yang diberikan Advokat berupa memberikan konsultasi hukum, bantuan hukum, menjalankan kuasa, mewakili, mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan hukum klien ;

(3) Klien adalah orang, badan hukum, atau lembaga lain yang menerima jasa hukum dari Advokat ;

5.2. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) ;

- Bertentangan dengan asas Kepastian Hukum ;

SEBAB :

a. Kata “**kekuasaan sendiri**” yang tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dimaksudkan oleh Pembentuk Undang-Undang adalah untuk membedakan dengan ketentuan hipotik sebelumnya ;

Dalam ketentuan hipotik sebelumnya, Penjual dengan “**kekuasaan sendiri**” tersebut merupakan “**janji**” dan harus dikonstantir secara tegas-tegas pada perjanjian pokoknya, sedangkan dalam Undang-Undang No. 4/1996 hal tersebut tidak usah diperjanjikan lagi karena telah mengikat bersumberkan pada Undang-Undang tersebut ;

Vide: Prof.DR.ST Remy Sjahdeni, SH., dalam bukunya “Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai undang-undang hak tanggungan
"halaman 46 dst);

b. Sedangkan Pasal 15 ayat (1) huruf b bukan mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan, akan tetapi mengatur tentang kuasa pembebanan hak tanggungan oleh seorang debitur kepada krediturnya, dimana kekuasaan tersebut tidak dapat disubsitusikan kepada pihak lainnya ;

c. Bahwa, secara logis yuridis, apabila penolakan demikian dapat dibenarkan maka merupakan suatu hal yang tidak mungkin dapat dilakukan seorang pemegang banyak Hak Tanggungan seperti lembaga perbankan/Direksinya dengan cabang-cabangnya di seluruh Indonesia harus mengurus sendiri tentang Hak Tanggungan tersebut baik mulai pemasangan maupun sampai eksekusinya ;

d. Bahwa penolakan demikian pun telah menganulir amanah Pasal 1 Undang-Undang No. 18/2003 tentang Advokat ;

6. Bahwa, surat-surat yang diterbitkan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II sampai dengan diajukannya gugatan a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga karenanya gugatan a quo haruslah dapat dinyatakan diterima ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 212
K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 2.1. Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung tertanggal 30 Desember 2008 Nomor: S-1018/WKN.5/KP.03/2008, perihal Permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
 - 2.2. Surat Direktur Lelang pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 18 Februari 2009 No. S-43/KN.7/2009, perihal Apakah pengajuan eksekusi hak tanggungan secara "parate eksekusi" memang harus dilakukan oleh principal-nya sendiri dan tidak boleh dikuasakan kepada seorang advokat;
3. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
Subsidiar:
 - Memberikan putusan yang seadil- adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I :

Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil- dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal- hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

1. Eksepsi Kompetensi Relatif ;

Bahwa, gugatan ini telah secara keliru diajukan Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara di Jakarta, karena:

- a. Bahwa surat yang dijadikan sebagai obyek gugatan adalah Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung Nomor: S-1018/WKN.5/KP.03/2008 tanggal 30 Desember 2008, dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung yang berkedudukan di Bandar Lampung dan merupakan wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung;
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Acara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Tata Usaha Negara bahwa gugatan Perkara Tata Usaha Negara harus diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang wilayah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat, oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

c. Bahwa dari uraian di atas, Tergugat I mohon agar PTUN Jakarta berkenan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini;

2. Eksepsi Gugatan Obscur Libel ;

Bahwa gugatan kurang lengkap, karena syarat materil gugatan berupa posita tidak jelas, Penggugat tidak menyebutkan peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar oleh Keputusan TUN yang menjadi objek gugatan. Dengan kata lain, dasar gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II sebagaimana posita Penggugat butir 2 adalah tidak berdasar hukum, dan tidak didukung suatu ketentuan hukum positif ataupun alasan-alasan yuridis yang argumentatif, sehingga Petitum yang ditujukan kepada Tergugat I tidak didukung oleh posita yang berdasar hukum, hal mana berakibat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

EKSEPSI TERGUGAT II :

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

1. Eksepsi Gugatan Cacat Sebagai Obyek (Error In Objecto) ;

a. Bahwa obyek gugatan dalam perkara a quo tidak memenuhi sifat individual sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, karena Surat No. S-43/ KN.7/2009

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 212
K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 Februari 2009 hal pada pokok surat yang dijadikan obyek gugatan pada intinya memuat penegasan bahwa surat permohonan lelang eksekusi sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 agar diajukan sendiri oleh PT. Bank UOB Buana Tbk. selaku pemegang Hak Tanggungan. Disamping itu, terhadap permasalahan dalam obyek gugatan tersebut Tergugat II juga telah mengeluarkan surat penegasan yang sifatnya umum yang ditujukan kepada para Kepala Kantor Wilayah DJKN dan para Kepala KPKNL dengan surat No. S-44/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009 hal Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan;

- b. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Tergugat II mohon agar PTUN Jakarta berkenan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini;

2. Eksepsi Penggugat Cacat Sebagai Subyek (Error in Persona);

- a. Bahwa pihak yang seharusnya merasa dirugikan atas keluarnya Surat No. S-43/KN.7/2009 tanggal 18 Februari 2009 hal pada pokok surat, adalah pihak PT Bank UOB Buana Tbk selaku pemegang Hak Tanggungan yang tidak dapat memberikan kuasa kepada pihak lain dalam mengajukan surat permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT; Penggugat dalam perkara a quo sebagai kuasa dari PT Bank UOB Buana Tbk tidak secara langsung dirugikan atas dikeluarkannya surat yang menjadi objek gugatan oleh Tergugat II; maka yang berhak bertindak selaku Penggugat dalam perkara a quo adalah pihak PT Bank UOB Buana Tbk dan bukan Penggugat;
- b. Bahwa, berdasarkan uraian di atas, Tergugat II mohon agar PTUN Jakarta berkenan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel) ;

Bahwa gugatan kurang lengkap, karena syarat materiil gugatan berupa posita tidak jelas, Penggugat tidak menyebutkan peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar oleh Keputusan TUN yang menjadi obyek gugatan. Dengan kata lain dasar gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II sebagaimana posita Penggugat butir 2 adalah tidak berdasar hukum dan tidak didukung suatu ketentuan hukum positif ataupun alasan-alasan yuridis argumentatif, sehingga petitum yang ditujukan kepada Tergugat II tidak didukung oleh posita yang berdasar hukum, hal mana berakibat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah mengambil putusan, yaitu Putusan No. 35/G/2009/PTUN-JKT. tanggal 13 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.353.000,- (tiga ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan No. 213/B/2009/PT.TUN.JKT. tanggal 11 Januari 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 Februari 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Maret 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 09

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 212
K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2010 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 35/G/2009/PTUN-JKT. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 18 Maret 2010;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I dan II/Terbanding I dan II yang pada tanggal 22 Maret 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta masing-masing pada tanggal 01 April 2010;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Judex Facti telah lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.
 - Bahwa Judex Facti, dalam hal ini: Hakim banding tidak memberikan pertimbangan hukumnya selain hanya mengoper-alihkan pertimbangan Hakim pertama sebagai pertimbangan hukumnya.
Dengan demikian nyatalah bahwa Hakim banding telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak cukup dalam putusannya tersebut (onvoldoende gemotiveerd), dan memperlihatkan sikap enggan mengadili perkara a quo sebagaimana mestinya.
 - Oleh karena itu pula, agar dimaklumi, dalam uraian memori kasasi a quo, Pemohon Kasasi/semula Tergugat akan sering menunjuk bagian-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian dari pertimbangan hukum Hakim pertama sebagai sumber acuannya.

2. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dalam hal ini melanggar ketentuan:

- ❖ Undang-Undang Nomor 18/2003: Tentang Advokat;
- ❖ Undang-Undang Nomor 4/1996: Tentang Hak Tanggungan;
- ❖ Surat Edaran tanggal 22 November 2000 No. SE-23/PN/2000 dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara yang ditujukan kepada seluruh kantor lelang diseluruh Indonesia.

Bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah: "apakah pengajuan Parate Eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 Jo Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4/1996: Tentang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan oleh seorang kuasa dalam hal ini oleh seorang advokat?".

Dalam pertimbangan hukumnya, Judex Facti dalam hal ini Hakim pertama yang pertimbangannya kemudian diambil alih oleh Hakim banding, pada halaman (39) mengkonstatir:

- ❖ Bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan;
- ❖ Bahwa hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan;
- ❖ Bahwa sifat tersebut merupakan suatu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, walaupun Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cedera janji;

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 212
K/TUN/2010



- ❖ Bahwa timbulnya permasalahan karena pihak kreditur menguasai kepada advokat untuk melakukan permohonan parate eksekusi Hak Tanggungan;
- ❖ Bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama;
- ❖ Bahwa apabila benar-benar diperlukan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan penggunaan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan, dan surat kuasa harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan isinya sebagaimana ditentukan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

P a d a h a l :

a.) Kata “Kekuasaan sendiri” yang tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimaksudkan oleh Pembentuk Undang-Undang adalah untuk membedakan dengan ketentuan hipotik sebelumnya;

Dalam ketentuan hipotik sebelumnya, penjual dengan “Kekuasaan Sendiri” tersebut merupakan “janji” dan harus dikonstantir secara tegas-tegas pada perjanjian pokoknya, sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 4/1996 hal tersebut tidak usah diperjanjikan lagi karena telah mengikat bersumberkan pada Undang-Undang tersebut;

Vide: Prof. DR. ST. Remy Sjahdeni, SH., dalam bukunya “Hak Tanggungan Asas-Asas, ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan “halaman 46 dst”);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b.) Sedangkan Pasal 15 ayat (1) huruf b bukan mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan, akan tetapi mengatur tentang kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh seorang debitur kepada krediturnya, dimana kekuasaan tersebut tidak dapat disubsitusikan kepada pihak lainnya, sehingga karenanya Pasal 15 ayat (1) huruf (b) tersebut tidak ada relevansinya dengan masalah eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri.

Pasal 15 ayat (1) huruf (b) tersebut adalah mengatur secara fakultatif larangan pemberian kuasa oleh seorang debitur dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, kecuali apabila Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut diberikan sendiri oleh debitur dengan akta khusus yang dibuat oleh PPAT/Notaris dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh ketentuan hukum yang berlaku;

c.) Bahwa secara logis Yuridis, apabila penolakan demikian dapat dibenarkan maka merupakan suatu hal yang tidak mungkin dapat diberlakukan terhadap seorang pemegang banyak Hak Tanggungan seperti lembaga perbankan dengan cabang-cabangnya diseluruh Indonesia, dimana Direksinya harus mengurus sendiri tentang Hak Tanggungan tersebut baik mulai pemasangan maupun sampai eksekusinya;

Bahwa penolakan demikian pun telah menganulir amanah Pasal 1 Undang-Undang Nomor 18/2003 tentang Advokat, yang mengkonstatir:

- (1) Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan Undang-Undang ini;
- (2) Jasa hukum adalah jasa yang diberikan Advokat berupa memberikan konsultasi hukum, bantuan hukum,

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 212
K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjalankan kuasa, mewakili, mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan klien;

- (3) Klien adalah orang, badan hukum, atau lembaga lain yang menerima jasa hukum dari Advokat;

Bertitik tolak dari hal-hal terurai diatas, maka putusan Judex Facti dalam perkara a quo tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan sesuai dengan Pasal 50 (2) Undang-Undang Nomor 14/1985 Mahkamah Agung Republik Indonesia, apabila membatalkan putusan Judex Facti bawahannya yang diajukan Kasasi tersebut, maka selanjutnya selain bertindak sebagai Judex Juris bertindak pula sebagai Judex Facti.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai diatas, dan pula memperhatikan bukti-bukti yang ada, maka jelas produk bukti P-1/TI- 3/TII- 3 dan P-2/TI- 4 berupa: penolakan permohonan kami dalam pengajuan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan secara perdata di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung, adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 18/2003) dan bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) karena bertentangan dengan azas kepentingan hukum dan kerenanya kedua produk keputusan Tata Usaha Negara a quo harus dinyatakan batal atau tidak sah, satu dan lain hal mohon perhatian Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap produk bukti P-3 s/d P-5 yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi dalam kapasitasnya selaku kuasa hukum telah pernah mengajukan parate eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor dan Bandung dan tidak pernah mengalami penolakan sebelumnya.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut di atas Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan-alasan ke. 1 s/d 3 :

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibenarkan, karena merupakan pengulangan dari dalil-dalil yang telah dipertimbangkan oleh Judex Facti secara tepat dan benar, hal mana tidak dapat dipertimbangkan lagi dalam pemeriksaan tingkat kasasi, lagi pula alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Bahwa tindakan Tergugat melakukan parate eksekusi Hak Tanggungan sudah sesuai dengan peraturan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula tidak ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : UUNG GUNAWAN, SH.,MH. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Hal. 15 dari 14 hal. Put. No. 212
K/TUN/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :
UUNG GUNAWAN, SH.,MH. tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 26 Agustus 2010 oleh Dr. H. IMAM SOEBECHI, SH.,MH., Hakim Agung Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. SUPANDI, SH.,MHum. dan Prof. Dr. H. AHMAD SUKARDJA, SH.,MA., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh RAFMIWAN MURIANETI, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

Ttd/Dr. H. SUPANDI, SH.,MHum.

Ttd/ Dr. H. IMAM

SOEBECHI, SH.,MH.

Ttd/Prof. Dr. H. AHMAD SUKARDJA, SH.,MA.

Panitera Pengganti :

Ttd/RAFMIWAN MURIANETI,

SH.,MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya- biaya :

- | | | |
|------------------------------|-----|------------------|
| 1. M e t e r a i | Rp. | 6.000,- |
| 2. R e d a k s i | Rp. | 5.000,- |
| 3. Administrasi kasasi | Rp. | <u>489.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. | 500.000,- |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.

NIP. : 220000754

Hal. 17 dari 14 hal. Put. No. 212
K/TUN/2010