

**HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN LELANG  
ATAS JAMINAN KEBENDAAN YANG DIIKAT  
DENGAN HAK TANGGUNGAN<sup>1</sup>**

Oleh : Susan Pricilia Suwikromo<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang telah diikat dengan hak tanggungan dan hambatan-hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka dapat disimpulkan: 1. Prosedur pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang telah diikat dengan hak tanggungan, dilakukan melalui pengajuan permohonan penetapan (*aanmaning*) oleh pihak bank kepada pengadilan. Penetapan ini merupakan teguran kepada debitur dan/atau pemilik jaminan untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit. Permohonan penetapan harus disertai dengan bukti-bukti yang relevan seperti perjanjian kredit, bukti menyatakan bahwa debitur telah cidera janji, sertifikat Hak Tanggungan atau Hipotik, jumlah hutang debitur. Pelaksanaan lelang melalui tahapan penetapan sita eksekusi oleh pengadilan, dan akan diikuti dengan pembuatan berita acara sita (peletakan sita oleh juru sita). 2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) dalam kerangka yuridis Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, adalah dilakukannya penundaaan eksekusi lelang Hak Tanggungan dan bentuk jaminan yang tidak disukai atau susah mencari pembeli, dan solusinya tetap dilaksanakan, meskipun sudah ada pengumuman lelang, di samping itu tidak ada alasan bagi PUPN untuk menolak pelunasan yang akan dilakukan oleh debitur atau pihak ketiga pada saat akan dilaksanakannya lelang.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 100711447

Kata kunci: Hambatan, lelang, jaminan kebendaan, hak tanggungan.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 (UUHT) yang telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996. UUHT ini mencabut ketentuan *Hypotheek* sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah. Dengan demikian ketentuan-ketentuan *Hypotheek* (Buku II KUH Perdata) masih berlaku untuk pembebanan hipotik atas kapal.<sup>3</sup>

Kredit yang diberikan pihak bank, tersebut harus dikembalikan oleh debitur dalam bentuk pembayaran bunga dan pokok kredit, namun demikian banyak juga debitur yang ingkar janji dan tidak membayar kewajibannya baik bunga dan pokok kredit. Karena debitur ingkar janji, maka pihak kreditur dapat melakukan gugatan hukum kepada pihak pengadilan, sehingga diharapkan melalui gugatan tersebut kerugian yang dialami oleh kreditur dapat memperoleh penggantian melalui dijualnya obyek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum menurut tata cara-cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Didalam hubungan antara nasabah sebagai debitur bank dengan pihak bank sebagai kreditur, tidak jarang pihak bank sebagai pemberi pinjaman mengalami kesulitan-kesulitan dalam melakukan penagihan kepada nasabah sebagai debitur, akibat tertunggaknya hutang pokok dan bunga kredit yang tidak dibayar oleh nasabah sebagai debitur.

Akibat hal tersebut pihak bank tentunya akan mengalami kesulitan, karena tidak dibayarnya bunga dan pokok pinjaman oleh debitur. Dalam hal ini apabila penyelamatan kredit yang dilakukan pihak bank tidak memberikan hasil, maka langkah yang terakhir adalah mengupayakan untuk memperoleh pembayaran kredit dan tunggakan bunganya melalui penjualan obyek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan sebelumnya. Eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut tentunya harus memenuhi kaidah-kaidah

<sup>3</sup> UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

hukum, terutama yang ditetapkan melalui Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

## B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan?
2. Hambatan-hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan?

## C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang proses dan akibat hukum yang ditimbulkan terhadap pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## PEMBAHASAN

### A. Prosedur Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan

Pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan bagian dari eksekusi atas jaminan hutang oleh seorang kreditur yang telah dijamin oleh debitur dan telah dipasang Hak Tanggungan oleh pihak kreditur. Cara pelaksanaan eksekusi atas jaminan hutang oleh seorang kreditur pada prinsipnya sangat tergantung dari jenis jaminan yang diberikan oleh debitur penjamin tersebut. Jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) cara eksekusinya berbeda dengan jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrecht*).

Pada prinsipnya untuk jaminan kebendaan eksekusi dapat dilakukan baik dengan penjualan di bawah tangan maupun penjualan lelang, sedangkan jaminan perorangan eksekusinya harus dilakukan dengan gugatan Perdata. Ruang lingkup eksekusi yang dimaksud di bawah ini hanyalah mengenai eksekusi jaminan kebendaan.

Pada penelitian ini penjualan lelang difokuskan pada pengertian yang erat hubungannya dengan pelelangan yang dilakukan pengadilan. Pendekatannya lebih diarahkan kepada suasana penjualan lelang yang eratnya dengan fungsi peradilan. Kalau Pasal 200 ayat (1) HIR (*Herziene Inlands Rechtsplement*) atau Pasal 215 ayat (1) RBG dikaitkan dengan Pasal 1 peraturan Lelang (LN 1908 NO 189), akan diketemukan pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang, yang dapat dirinci sebagai berikut:<sup>4</sup>

- a. Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitur);
- b. Penjualan di muka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (juru Jelang); dan
- c. Cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran).

Penjualan lelang bila dihubungkan dengan fungsi pengadilan, 1200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 ayat (1) RBG melekatkan satu syarat, yakni syarat "penyitaan". Pelelangan menurut pasal ini ialah penjualan barang harta yang tergugat atau debitur yang telah "lebih dulu" disita. Penyitaan itu boleh bentuk sita jaminan atau sita eksekusi. Sebab sita jaminan, pada saatnya dengan, dirinya langsung menjadi *eksekutorial beslag*. Oleh karena itu secara luas barang yang dapat dijual lelang ialah barang yang telah disita pada umumnya, baik pada sita jaminan atau sita eksekusi.

Hak ini diberi oleh Pasal 6 UUHT jo Pasal 11 ayat (2) e UUHT atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT). Penjualan dimuka umum (lelang) dilakukan apabila debitur wanprestasi dan kerjasama dengan pemilik jaminan tidak dimungkinkan lagi. Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa apabila debitur wanprestasi kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual

<sup>4</sup> *Ibid.*

objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan-peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.<sup>5</sup>

Sebenarnya secara teori dengan adanya kuasa khusus untuk menjual jaminan seperti tercantum di dalam sertifikat Hak Tanggungan, kreditur dapat langsung mengeksekusi jaminan dengan meminta bantuan kantor lelang tanpa meminta penetapan lelang eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Akan tetapi secara praktek hal ini tidak dapat dilakukan.

Hal ini disebabkan adanya ketentuan dalam Pasal 1211 KUH Perdata yaitu agar lelang dapat dilaksanakan perlu adanya surat penetapan Pengadilan Negeri yang berisi perintah eksekusi yang mana ketentuan ini didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3210k. Pdr. 1984 yang melarang kantor lelang untuk melakukan eksekusi, tanpa adanya penetapan pengadilan. Oleh karena itu, untuk melakukan pelelangan umum harus diperoleh penetapan pengadilan terlebih dahulu. Selanjutnya langkah-langkah yang perlu dilakukan untuk melakukan pelelangan jaminan pada prinsipnya dapat diuraikan sebagai berikut :<sup>6</sup>

- a. Mengajukan permohonan penetapan (*aanmaning*). Penetapan ini merupakan tegoran kepada debitur dan/atau pemilik jaminan untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit. Permohonan penetapan harus disertai dengan bukti-bukti yang relevan seperti perjanjian kredit, bukti menyatakan bahwa debitur telah cidera janji, sertifikat Hak Tanggungan atau Hipotik, jumlah hutang debitur.
- b. Pengadilan Negeri akan mengeluarkan penetapan dan memanggil debitur dan/atau penjamin Apabila dalam waktu yang telah ditetapkan tersebut debitur dan/atau

penjamin tidak juga melaksanakan kewajibannya kepada kreditur, maka bank dapat mengajukan permohonan penetapan eksekusi.

- c. Permohonan penetapan eksekusi diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dipilih dari wilayah di mana tanah terletak atau Pengadilan Negeri menurut domisili hukum yang dipilih dalam perjanjian kredit. Permohonan penetapan eksekusi harus dilengkapi dengan dokumen pendukung, seperti Perjanjian Kredit, sertifikat Hak Tanggungan/Hipotik, bukti-bukti tentang jumlah hutang dan sebagainya.
- d. Pengadilan Negeri setelah memeriksa kecukupan dokumen dan berpendapat bahwa dokumen telah menetapkan sita eksekusi pada obyek jaminan. Penetapan sita eksekusi ini akan diikuti dengan pembuatan berita acara sita (peletakan sita oleh juru sita). (jika ada) untuk ditegur dan melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu tertentu (biasanya 8 hari).
- e. Apabila dalam waktu yang telah ditetapkan tersebut debitur dan/atau penjamin tidak juga melaksanakan kewajibannya kepada kreditur, maka Bank dapat mengajukan permohonan penetapan eksekusi.
- f. Permohonan penetapan eksekusi diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dipilih dari wilayah di mana tanah terletak atau Pengadilan Negeri menurut domisili hukum yang dipilih dalam perjanjian kredit. Permohonan penetapan eksekusi harus dilengkapi dengan dokumen pendukung, seperti Perjanjian Kredit, sertifikat Hak Tanggungan/Hipotik, bukti-bukti tentang jumlah hutang dan sebagainya.
- g. Pengadilan Negeri setelah memeriksa kecukupan dokumen dan berpendapat bahwa dokumen telah menetapkan sita eksekusi pada obyek jaminan. Penetapan sita eksekusi ini akan diikuti dengan pembuatan berita acara sita (peletakan sita oleh juru sita).
- h. debitur dan/atau penjamin tidak juga melaksanakan kewajibannya kepada kreditur, maka bank dapat mengajukan permohonan penetapan eksekusi.
- i. Permohonan penetapan eksekusi diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dipilih

<sup>5</sup> Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi : apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

<sup>6</sup> Herowati Poesoko, *Loc.Cit*, hal. 65.

dari wilayah di mana tanah terletak atau Pengadilan Negeri menurut domisili hukum yang dipilih dalam perjanjian kredit. Permohonan Apabila dalam waktu yang telah ditetapkan tersebut penetapan eksekusi harus dilengkapi dengan dokumen pendukung, seperti Perjanjian Kredit, sertifikat Hak Tanggungan/Hipotik, bukti-bukti tentang jumlah hutang dan sebagainya.

- j. Pengadilan Negeri setelah memeriksa kecukupan dokumen dan berpendapat bahwa dokumen telah mencukupi akan menetapkan sita eksekusi pada obyek jaminan. Penetapan sita eksekusi ini akan diikuti dengan pembuatan berita acara sita (peletakan sita oleh juru sita).
- k. Setelah itu disusul kemudian dengan penetapan lelang, pengumuman lelang dan pelaksanaan lelang. Pengumuman lelang harus diumumkan dua kali berselang limabelas hari di harian yang terbit di kota di mana tanah terletak atau kota yang berdekatan dengan obyek tanah yang akan dilelang. Kewajiban debitur melunasi utang berlangsung sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, sehingga penjualan (pelaksanaan eksekusi) dapat dihindarkan.

Prosedur lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah surat permohonan diajukan langsung oleh kreditur tingkat pertama sebagai penjual kepada Kepala KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dengan dilampiri dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, yaitu:

1. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
2. Daftar barang yang akan dilelang;
3. Syarat lelang tambahan dari penjual sebagaimana dimaksud PMK Nomor:40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (apabila ada).<sup>7</sup>

Dokumen yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, yaitu :

1. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
2. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan;
3. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/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; dan
6. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.<sup>8</sup>

#### **B. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum atau menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam ayat (7) Pasal 200 HIR bahwa pemberi Hak Tanggungan, yaitu debitur tidak diperkenankan lagi untuk mencegah pelelangan tersebut dan membayar semua hutangnya itu. Eksekusi lelang agunan utang Hak Tanggungan yang, dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) adalah dalam kerangka yuridis Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 yang tetap mengacu pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, pengkajian terhadap eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang PUPN, solusi yang dapat dilakukan oleh PUPN/KP2LN, dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang dari agunan yang diikatkan, Hak Tanggungan dalam kaitan dengan penyelesaian kredit macet.

Hambatan-hambatan yang dihadapi PUPN atau JP2LN adalah dilakukannya penundaaan eksekusi lelang Hak Tanggungan dan bentuk jaminan yang tidak disukai atau susah mencari pembeli, dan solusinya tetap dilaksanakan, meskipun sudah ada pengumuman lelang, tidak

<sup>7</sup>Ida Novianti, *Op.Cit*, hal. 5

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 163.

ada alasan bagi PUPN untuk menolak pelunasan yang dilakukan oleh debitur atau pihak ketiga.<sup>9</sup>

Adapun bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang dari agunan yang diikat Hak Tanggungan dalam kaitan dengan Undang-undang Nomor 49 prp Tahun 1960 tidak memiliki bentuk atau konsep perlindungan hukum terhadap pemenang eksekusi lelang atau tidak terjamin sepenuhnya. Disarankan kepada pihak pemerintah dan legislatif supaya dapat ditinjau kembali Undang-undang Nomor 49 prp Tahun 1960 tentang Panitia Utang Piutang Negara atas kekosongan hukum tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, pengosongan dan penguasaan pemilikannya.

Berdasarkan Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap dijamin meskipun debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan. Dalam hal ini objek Hak Tanggungan tidak termasuk sebagai harta (*boedel*) pailit, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan seperti tidak ada kepailitan.<sup>10</sup>

Adanya Pasal 56 dan Pasal 59 dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan menjadi lemah, karena hak-hak kreditur pemegang Hak Tanggungan telah dikurangi atau dibatasi. Pembatasan-pembatasan tersebut berupa eksekusi oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan harus ditangguhkan selama 90 hari, dan eksekusi yang dilaksanakan dibatasi hanya dalam tenggang waktu 2 bulan.

Ketentuan tentang penangguhan hak eksekusi objek jaminan hak tanggungan dalam jangka waktu paling lama 90 hari setelah adanya putusan, Pernyataan pailit serta ketentuan mengenai batasan waktu eksekusi hak tanggungan yang dibatasi dalam jangka waktu hanya 2 bulan setelah berlakunya masa insolvensi adalah ketentuan yang mengurangi hak dan kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan dan bertentangan dengan adanya tujuan adanya lembaga Hak Tanggungan itu sendiri.

Terhadap tenggang waktu 2 bulan kreditur pemegang Hak Tanggungan tidak dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan dan eksekusi objek Hak Tanggungan diambil alih oleh kreditur, namun ditinjau dari Undang-undang kepailitan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap sebagai kreditur separatis, yaitu objek Hak Tanggungan tetap tidak termasuk sebagai harta (*Boedel*) pailit.<sup>11</sup>

Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 mengutamakan pembayaran (pelunasan) utang debitur kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan. Dalam melaksanakan hak-haknya, kreditur pemegang Hak Tanggungan dibatasi. Hal ini menyebabkan adanya konflik norma, yaitu antara norma dalam Undang-undang Hak Tanggungan dengan dan norma dalam Undang-undang kepailitan. Dalam Pasal 56 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004, hak eksekusi kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap Hak Tanggungan yang di dalam penguasaan kreditur ditangguhkan dalam jangka waktu paling lama 90 hari, dengan demikian kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan menjadi lemah adalah hak-hak kreditur pemegang Hak Tanggungan telah dikurangi atau dibatasi.

Putusan pernyataan pailit tidak mengakibatkan musnahnya Hak Tanggungan. Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki preferensi untuk dapat mengeksekusi dibawah kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan yang dikuasainya. Namun demikian, pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan tersebut harus tetap tunduk pada ketentuan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU) yang memberikan penangguhan hak eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam jangka waktu paling lama 90 hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan, dan juga ketentuan mengenai batasan waktu eksekusi Hak Tanggungan yang dibatasi dalam jangka waktu 2 bulan. Dengan demikian, UU KPKPU telah memangkas hak-hak kreditur pemegang Hak Tanggungan, sehingga kreditur pemegang

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 164.

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 170.

---

<sup>11</sup> *Ibid*.

Hak Tanggungan tidak bisa leluasa mengeksekusi Hak Tanggungan yang dimilikinya.<sup>12</sup>

Dengan demikian pemegang objek Hak Tanggungan mempunyai hak *preferen* yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan utang atas objek Hak Tanggungan. Objek Hak Tanggungan menjadi kurang berfungsi bagi pemegang Hak Tanggungan jika debitur dapat melunasi utangnya. Namun, jika debitur wanprestasi dan dengan pertimbangan objek Hak Tanggungan dijual untuk melunasi utangnya, sehingga mengabaikan menjadi tidak terawat, maka harga menjadi menurun. Hal yang demikian sangat penting artinya bagi kreditur untuk mempertahankan agar kredit dibayar lunas dengan menjual lelang barang agunan. Untuk kepentingan kreditur dan debitur Undang-undang Hak Tanggungan Mengatur pemberian janji mengelola kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan. Pengelolaan objek Hak Tanggungan baru terjadi ketika debitur, dinyatakan pailit dan harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri dalam bentuk penetapan sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf C Undang-undang Hak Tanggungan.

Pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan dalam pelaksanaannya terdapat hambatan-hambatan diantaranya bahwa perjanjian pemberian kewenangan mengelola barang agunan kepada kreditur harus dibuat dalam suatu akta pemberian hak tanggungan, baru mulai berlaku jika debitur wanprestasi dan harus dengan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini tentunya memakan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit, karena untuk menentukan kapan debitur dinyatakan wanprestasi, kreditur harus terlebih dahulu melakukan penyelamatan kredit melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya, persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak terbatas pada

perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum kredit-kredit, dan penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit.<sup>13</sup> Setelah melakukan penyelamatan kredit dan ternyata tidak berhasil baru meminta penetapan pada Ketua Pengadilan Negeri, yang tentunya juga memakan waktu dan biaya, serta berhubungan dengan janji mengelola objek hak Tanggungan tentunya juga memerlukan biaya.

Didalam hal hasil eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menutupi seluruh piutang, kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat menutupi kekurangan piutangnya tersebut dengan cara mengajukan pelunasan tagihan kepada Kurator atas kekurangan dari harta pailit sebagai kreditur konkuren. Kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut kemudian berubah kedudukan menjadi kreditur konkuren, yang kemudian harus berbagi secara proporsional atau secara *pari passu* dengan semua kreditur konkuren lainnya sesuai dengan perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditur konkuren tersebut.

Untuk itu, seharusnya ketentuan tentang tata cara eksekusi Hak Tanggungan dalam kepailitan yang berkaitan dengan penangguhan dan pembatasan jangka waktu eksekusi hak tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut seharusnya dicabut.

Pada dasarnya adalah suatu sita umum terhadap harta kekayaan debitur. Maka ketentuan mengenai objek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam harta pailit seharusnya ditinjau kembali. Akan lebih tepat apabila objek Hak Tanggungan tersebut masuk dalam harta pailit, namun pelaksanaan eksekusinya tetap dalam penguasaan kreditur pemegang Hak Tanggungan itu sendiri.<sup>14</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Prosedur pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang telah diikat dengan hak tanggungan, dilakukan melalui pengajuan permohonan penetapan (*anmaning*) oleh pihak bank kepada pengadilan. Penetapan ini

<sup>12</sup> Mariam Darius Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis, Vo. 11 Tahun 2000, hal. 12.

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 15.

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 25.

merupakan teguran kepada debitur dan/atau pemilik jaminan untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kredit. Permohonan penetapan harus disertai dengan bukti-bukti yang relevan seperti perjanjian kredit, bukti menyatakan bahwa debitur telah cidera janji, sertifikat Hak Tanggungan atau Hipotik, jumlah hutang debitur. Pelaksanaan lelang melalui tahapan penetapan sita eksekusi oleh pengadilan, dan akan diikuti dengan pembuatan berita acara sita (peletakan sita oleh juru sita).

2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) dalam kerangka yuridis Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, adalah dilakukannya penundaaan eksekusi lelang Hak Tanggungan dan bentuk jaminan yang tidak disukai atau susah mencari pembeli, dan solusinya tetap dilaksanakan, meskipun sudah ada pengumuman lelang, di samping itu tidak ada alasan bagi PUPN untuk menolak pelunasan yang akan dilakukan oleh debitur atau pihak ketiga pada saat akan dilaksanakannya lelang.

## B. Saran

1. Pihak manajemen bank sebagai pemegang Hak Tanggungan, sebaiknya memahami bahwa kedudukan bank sebagai pemegang Hak Tanggungan pada saat pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, bank tetap berwenang untuk melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT, karena UUHT memberi kedudukan utama (*preference*) kepada pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak separatis, artinya objek Hak Tanggungan tidak dimasukkan kedalam harta pailit, karena kepailitan tidak berlaku terhadap objek Hak Tanggungan.

2. Sebaiknya apabila debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan tidak mampu lagi untuk membayar pinjamannya atau cidera janji terhadap kreditur dan dapat tercapai kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika hal ini dapat dilaksanakan untuk mempercepat penyelesaian masalah dan juga dapat diperoleh harga tertinggi, yang akan menguntungkan kedua belah pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Cet. 7, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2007.
- H. Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2004.
- Ida Nurlinda, *Prinsip-prinsip Pembaharuan Agraria, Perspektif hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009.
- Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku I)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis, Vo. 11 Tahun 2000.
- \_\_\_\_\_, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia, Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013.

- Munir Fuady, *Pengantar hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2005.
- R. Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Bandung, 2002.
- Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, *Hukum Jaminan Indonesia*, Elips, Jakarta, 1998, hal. 222.
- Sri Soedewi Maschjoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1999.

**Sumber Lain :**

- Agus Yudha Hernoko, Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional, Tesis Pascasarjana UNAIR, Surabaya, 1998.
- Djuhaendah Hasan, Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vo. 11, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000.
- Ida Novianti, Lelang Barang Jaminan Berdasarkan Parate Eksekusi & Permasalahannya, Disampaikan Dalam Seminar “Pelaksanaan Parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) dan Permasalahannya Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Kredit, 22 Maret 2010 di Hotel Bumikarsa Bidara.
- M. Isnaeni, Hipotik Sebagai Lembaga Jaminan Benda Terdaftar, *Jurnal Hukum Ekonomi*, Edisi II Nopember 1995.
- \_\_\_\_\_, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, *Jurnal Hukum Ekonomi*, Edisi II, LPHE-Manggala Surya, Nopember 1995.
- Setiawan, Mekanisme Hukum Penjaminan Utang Suatu Tujuan Sekilas, *Varia Peradilan*, Th. XVI, No. 182, IKAHI, 2000.
- Sudikno Mertokusumo, Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan, Makalah Disajikan Pada Penataran Dosen Hukum Perdata, Diselenggarakan Oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 16-23 Juli 1996.