

## **KEPASTIAN HUKUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN STUDI PUTUSAN NOMOR 13/PDT.PLW/2016/PN BUKIT TINGGI**

**Sarah Jasmine Syafitri**

Email: [jasmine\\_syafitri@yahoo.co.id](mailto:jasmine_syafitri@yahoo.co.id)  
Fakultas Hukum Universitas Trisakti

**Irene Eka Sihombing**

Email: [sihombingireneeka@gmail.com](mailto:sihombingireneeka@gmail.com)  
Fakultas Hukum Universitas Trisakti

### **ABSTRAK**

Salah satu keistimewaan pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh Hak Tanggungan adalah pelaksanaannya mudah dan pasti, sehingga Kreditor dapat langsung mengeksekusi obyek jaminan tersebut melalui pelelangan umum, jika debitur terbukti cidera janji. Namun, pada prakteknya pelaksanaan eksekusi tersebut masih memiliki banyak kendala dalam prosesnya, sehingga harus diselesaikan di pengadilan. Permasalahan dari pengkajian ini adalah apakah pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Kreditor telah sesuai dengan Undang-Undang dan bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi dalam kaitannya dengan eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah. Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan bersifat deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber pada data primer dan data sekunder, yang pengumpulan datanya diperoleh melalui studi kepustakaan. Metode analisis dikerjakan dengan pendekatan kualitatif serta penarikan kesimpulan dilakukan dengan logika deduktif. Kesimpulannya Kreditor telah melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu melalui pelelangan umum yang tata cara pelaksanaannya telah sesuai dengan prosedur pelelangan. Ketentuan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangannya tidak sesuai dengan ketentuan yang seharusnya.

**Kata Kunci: Hak Tanggungan, Eksekusi, Tanah, Lelang.**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang**

Negara dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia, diperlukan upaya dalam meningkatkan pembangunan nasional yang berfokus pada bidang ekonomi. Dalam meningkatkan pembangunan nasional tersebut, diperlukan penyediaan dana yang besar yang diperoleh melalui kredit, sehingga diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam melakukan utang-piutang didahului dengan dibuatnya perjanjian kredit. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 mengatur mengenai syarat sahnya

suatu perjanjian yang menyebutkan bahwa, sahnya perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

1. “Kesepakatan para pihak”;
2. “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan”;
3. “Suatu hal tertentu”; dan
4. “Suatu sebab yang halal”.

Apabila perjanjian tersebut merupakan perjanjian utang-piutang maka debitor memiliki kewajiban dalam memenuhi prestasi, sedangkan kreditor berhak dalam menuntut prestasi dari suatu utang- piutang tertentu.

Dalam prakteknya sering kali debitor tidak dapat memenuhi prestasinya atau wanprestasi. Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja “wanprestasi merupakan suatu pengertian yang sangat luas, yang tidak hanya meliputi cidera janji atau tidak melaksanakan perikatan yang lahir dari perjanjian, tetapi juga meliputi segala macam kewajiban yang dibebankan oleh hukum”.<sup>1</sup> Oleh karena itu, dibutuhkan jaminan dalam suatu utang-piutang. Fungsi dari pemberian jaminan yaitu sebagai pengganti uang yang dipinjam debitor kepada kreditor, bilamana di kemudian hari debitor tidak dapat mengembalikannya kepada kreditor.

Mengingat pentingnya kredit serta lembaga hak jaminan yang kuat untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemberi dan penerima kredit, maka disediakanlah lembaga hak jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan sejak lahirnya UUPA. Hak Tanggungan bersifat *accessoir* yang artinya merupakan perjanjian tambahan atau pelengkap dari perjanjian awal. Menurut Boedi Harsono “Hak Tanggungan berbicara tentang perkreditan modern yang memberikan perlindungan serta kedudukan yang istimewa terhadap kreditor tertentu”.<sup>2</sup> Hak Tanggungan mengatur hubungan utang-piutang meliputi hak kreditor untuk mengeksekusi obyek jaminan apabila debitor wanprestasi atau cidera janji. Tanpa perlu melalui gugatan perdata di pengadilan, yang memakan waktu serta biaya, kreditor dapat langsung menjual lelang obyek tersebut. Hal ini menandakan bahwa eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan berdasarkan pada kekuatan dari Akta Hak Tanggungan.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah masih memiliki banyak hambatan pada prosesnya yang mana menjadi pemicu terkendalanya perlindungan akan kepentingan para pihak. Meskipun sertipikat Hak Tanggungan memiliki keistimewaan dalam pelaksanaan eksekusinya, pada kenyataannya masih banyak masyarakat ataupun para pihak dari perjanjian tersebut yang melanggar Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga penyelesaiannya dilakukan di dalam pengadilan.

Terkait dengan penerapan eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah yang masih memiliki kendala dalam pelaksanaannya, di mana dalam Putusan Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi Debitor yang merupakan pasangan suami isteri melakukan Gugatan Perlawanan di Pengadilan Negeri Bukit Tinggi. Gugatan tersebut ditujukan kepada PT Bank Pundi Indonesia, Tbk cq. PT. Bank Pundi Usaha Mikro KCP Bukit tinggi selaku Kreditor dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukit Tinggi. Dalam duduk perkara Debitor

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2017), hal. 104.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), hal. 355.

melakukan pinjaman kredit kepada kreditor pada tahun 2014. Namun, di tengah angsurannya Debitor tidak dapat memenuhi prestasinya kepada Kreditor. Oleh karena itu, Kreditor menyatakan akan mengeksekusi dengan melakukan pelelangan umum pada objek yang dijadikan sebagai jaminan Hak Tanggungan tersebut. Akan tetapi, Debitor menyatakan bahwa pelaksanaan lelang ini merupakan keputusan sepihak dan tidak beritikad baik sehingga menyebabkan Debitor mengalami kerugian moril maupun materiil. Debitor juga menyatakan bahwa Kreditor dan KPKNL tidak melaksanakan lelang sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

## **2. Rumusan Masalah**

Dalam penelitian ini yang menjadi pokok permasalahan adalah:

- a. Apakah eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditor telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan?
- b. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi dalam kaitannya dengan eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah?

## **METODE PENELITIAN**

### **1. Tipe Penelitian**

Selaras dengan tujuan yang bermaksud melakukan analisis yuridis terhadap Kepastian Hukum Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Berdasarkan Studi Putusan Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi, maka penelitian hukum yang digunakan oleh penulis dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu dengan menelaah Peraturan Perundang-Undangan terkait dengan masalah yang diteliti.

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analisis, yang diharapkan dapat diperoleh gambaran data seteliti mungkin dan memberikan data yang selengkap mungkin tentang obyek yang diteliti.

### **3. Sumber Data**

Berdasarkan dengan tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu hukum normatif, maka dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder yang digunakan, yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, yang mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, di mana dalam penelitian ini terdiri dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
  - 1) “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”;
  - 2) “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”;
  - 3) “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”;
  - 4) “Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”;
  - 5) “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”;
  - 6) “Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998”;

- 7) “Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi”.
  - b. Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum yang dapat menjelaskan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder adalah buku-buku, artikel ilmiah, bahan bacaan pendukung dari internet yang terkait dengan penelitian.
- 4. Pengumpulan Data**
- Dalam penelitian ini pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui studi kepustakaan berdasarkan bahan-bahan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang berhubungan dengan topik penelitian.
- 5. Analisis Data**
- Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif yaitu dengan penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yang tidak semata-mata bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran belaka akan tetapi, untuk memahami kebenaran tersebut.
- 6. Penarikan Kesimpulan**
- Penarikan kesimpulan dilakukan dengan logika deduktif, yaitu metode berpikir yang menerapkan hal-hal yang bersifat khusus dari pernyataan yang sifatnya umum. Dengan kata lain, diawali dengan teori atau konsep umum kemudian ditemukan kesimpulan yang sifatnya khusus. Dalam penelitian ini yang bersifat umum adalah mengenai kepastian hukum dalam eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan yang bersifat khusus ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

## **DESKRIPSI OBYEK PENELITIAN**

Darman beserta isterinya yang bernama Afnetti bertempat tinggal di Jalan Bukit Apit Nomor 18 RT. 004/RW.001, Kelurahan Bukit Apit Puhun Kecamatan Guguk Panjang, Bukit Tinggi, Provinsi Sumatera Barat. Darman dan isterinya merupakan pedagang keliling di Daerah Riau/Pekanbaru. Untuk menunjang serta menambah modal usaha dagangnya, Darman dan isterinya (yang selanjutnya disebut para Debitor) mengajukan pinjaman kredit kepada Bank Pundi Cabang Bukit Tinggi (yang selanjutnya disebut Kreditor), yang beralamat di jalan Sutan Syahrir Nomor 48 B Tarok Dipo Bukit Tinggi. Sebagaimana yang tertera dalam perjanjian kredit Nomor 005/T/841-P5/06/14, para Debitor mengajukan pinjaman kredit kepada Kreditor sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 13 Juni tahun 2014, dalam jangka waktu 5 (lima) tahun. Pinjaman kredit tersebut disertai dengan jaminan atas sebidang tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 187/Kel. Bikit Apit dan diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 541/1996 tertanggal 24 Agustus 1996, seluas 675 m<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), atas nama Darman yang diperolehnya berdasarkan Hibah Tanggal 25 September 1996 No.107/ HB/IX/1996. Namun, karena terjadi kemacetan dalam usaha dagang para Debitor yang disebabkan oleh mundurnya angka pembelian di daerahnya tersebut, menyebabkan para Debitor belum dapat melunasi kreditnya kepada Kreditor. Oleh karena itu, para Debitor datang menemui Kreditor dengan maksud untuk membicarakan tentang kemacetan dalam pembayaran angsuran kreditnya, sekaligus mengajukan permohonan untuk dicarikan jalan keluar atau diberikan kesempatan dengan restrukturisasi kredit dengan memperkecil angsuran pembayaran kredit untuk sementara. Namun, Kreditor tidak memberikan tanggapan

pada permintaan para Debitor, serta memberikan ultimatum bahwa Debitor telah melakukan penunggakan dalam angsuran kredit dan merupakan kredit macet. Kreditor mengharuskan para Debitor untuk melunasi semua tunggakannya tersebut sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Debitor berpendapat bahwa seharusnya pihak bank atau Kreditor membatu usaha kecil dan menengah serta memberikan pembinaan kepada Nasabahnya. Namun, Kreditor malah beritikad tidak baik dan memaksa para Debitor untuk membayar utangnya. Kreditor juga menyatakan akan melakukan penyegelan dan obyek jaminan akan dilelang apabila tidak dilakukan pembayaran. Setelah Kreditor melakukan somasi sebanyak 3 (tiga) kali dan sempat terjadi perubahan perjanjian kredit pada tanggal 2 Februari 2015 dengan Nomor 006/F/841-P5/02/15-S, para Debitor tetap tidak melakukan pembayaran. Oleh karena itu, Kreditor terpaksa harus melakukan penyegelan dan lelang yang akan dibantu oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukit Tinggi, yang beralamat di Jalan M. Yamin, SH Nomor 60, Aur Kuning, Bukit Tinggi. Kreditor melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur pelelangan umum yang diawali dengan pralelang, tetapi menurut para Debitor pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Kreditor dan KPKNL Bukit Tinggi tidak beritikad baik dan melanggar ketentuan yang berlaku, di mana Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 01/PLJ- SAM/03/2016 tertanggal 01 April 2016 yang dilakukan lelang tanggal 28 April dianggap pengumuman sepihak dan bertentangan dengan ketentuan yang ada. Oleh sebab itu, para Debitor merasa dirugikan baik moril maupun materiil. Para Debitor menyatakan Pemberitahuan Lelang tersebut bertentangan dengan Undang-Undang yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan batal demi hukum. Karena pelelangan tersebut dilaksanakan sebelum sebulan setelah diinformasikan secara tertulis oleh pemegang HT, sedangkan pemberitahuan lelang eksekusi tertanggal 01 April 2016, yang akan dilaksanakan lelang tanggal 28 April 2016 berarti kurang dari 1 (satu) bulan. Para Debitor juga beranggapan bahwa pengumuman yang seharusnya dilakukan sedikitnya pada 2 (dua) Surat Kabar yang beredar di daerah bersangkutan belum dilakukan sama sekali, serta seharusnya pelaksanaan eksekusi dilakukan apabila tidak ada pihak yang berkeberatan. Karena merasa dirugikan baik moril maupun materiil serta penolakan Kreditor dalam memberikan keringanan pembayaran kredit, para Debitor meminta kepada Pengadilan melalui Gugatan Perlawanan pada tanggal 10 Mei 2016, yang telah di putus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi.

Berdasarkan bukti-bukti surat yang telah diberikan oleh Kreditor kepada Pengadilan Negeri Bukit Tinggi, bahwa Kreditor telah melakukan prosedur lelang yang didahului dengan memberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu dengan Surat Peringatan pertama Nomor 3/841-BPI/SP1/27-12/2014 tanggal 29 Desember 2014, Surat Peringatan kedua Nomor 2/841-BPI/SP2/11-1/2015 tertanggal 12 Januari 2015 dan Surat Peringatan ketiga Nomor 2/841-BPI/SP3/26- 1/2015 tertanggal 28 Januari 2015. Selain itu, Kreditor juga sudah melakukan pemberitahuan pralelang sejumlah 2 (dua) kali kepada para Debitor tertanggal 3 September 2015 dengan Nomor Surat 002/PUNDI/841/09/15 dan tanggal 17 November 2015 dengan Nomor Surat 004/PUNDI\_841/11/15. Kreditor telah melakukan Pengumuman Lelang Eksekusi HT sebanyak 2 (dua) kali, di mana dilakukan tertanggal 30 Maret 2016 dan tidak dilakukan di surat kabar. Pengumuman Lelang Kedua dilakukan tertanggal 14 April 2016 di Surat Kabar harian Padang Ekspres.

## PEMBAHASAN

### 1. Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan Oleh Kreditor

Berdasarkan kasus dalam Putusan Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi, Kreditor melakukan eksekusi atas kekuasaannya sendiri yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT, di mana dilakukan melalui pelelangan umum. Menurut penjelasan Pasal 20 ayat (1) “pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga tertinggi untuk obyek Hak Tanggungan”.

Berdasarkan Putusan Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi, pelelangan umum yang dilakukan Kreditor telah didahului dengan memberikan peringatan atau somasi kepada Debitor sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu berdasarkan dengan Surat Peringatan pertama Nomor 3/841-BPI/SP1/27-12/2014 tanggal 29 Desember 2014, Surat Peringatan kedua Nomor 2/841-BPI/SP2/11-1/2015 tertanggal 12 Januari 2015 dan Surat Peringatan ketiga Nomor 2/841-BPI/SP3/26-1/2015 tertanggal 28 Januari 2015. Dalam hal ini Kreditor telah mengusahakan dengan memberikan peringatan terlebih dahulu kepada Kreditor untuk segera membayar cicilan atau utang-utangnya. Selain itu, sebelum melakukan permohonan tertulis perihal eksekusi Hak Tanggungan, Kreditor sudah terlebih dahulu melakukan pemberitahuan pralelang kepada Debitor sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama dilakukan pada tanggal 3 September 2015 dengan Nomor Surat 002/PUNDI/841/09/15 dan yang kedua pada tanggal 17 November 2015 dengan Nomor Surat 004/PUNDI\_841/11/15.

Dalam rangka memenuhi Pasal 51 ayat (1) bahwa “pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual”, di mana dalam hal ini Kreditor telah melakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali. Kreditor melakukan Pengumuman pertama pada tanggal 30 Maret 2016 dan dilakukan tidak melalui surat kabar harian. Karena menurut pasal 54 ayat (1) huruf b tidak diwajibkan untuk pengumuman lelang pertama dilakukan di surat kabar harian. Kemudian pengumuman lelang yang kedua dilangsungkan berjarak 15 (lima belas) hari setelah pengumuman yang pertama, yaitu pada tanggal 14 April 2016, di mana telah sesuai dengan Pasal 54 ayat (1) huruf a. Berdasarkan Pasal 54 ayat (1) huruf c bahwa “pengumuman kedua wajib dilangsungkan melalui surat kabar harian”, di mana 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang Kreditor telah melakukan pengumuman kedua di surat kabar harian Padang Ekspres, dan lelang akan dilaksanakan pada tanggal 28 April 2016, sehingga Kreditor telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 54 ayat (1) tersebut. Selain itu, Kreditor juga telah melakukan pemberitahuan lelang kepada Debitor tertanggal 1 April 2016 dengan surat Nomor 01/PLJ-SAM/03/2016.

Mengingat Kreditor telah melaksanakan pelelangan berdasarkan prosedur dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seharusnya pelaksanaan lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Selain itu, menurut Pasal 14 ayat (1) PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, “lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan apabila terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pihak lain selain Debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan”, Sedangkan dalam kasus ini yang melakukan Gugatan

Perlawanan sebelum dilaksanakannya lelang adalah Para Debitor yang memiliki keterkaitan dengan kepemilikan obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut, Penulis berpendapat bahwa Kreditor telah melaksanakan pelelangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, di mana pelelangan tersebut dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a. Karena pada prinsipnya eksekusi HT harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa “eksekusi melalui pelelangan umum dilakukan agar diperolehnya harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan”. Selain itu, berdasarkan penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa “pelelangan tersebut, merupakan wujud dari kedudukan yang didahulukan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan”. Hak dalam melakukan eksekusi juga didasarkan pada janji yang tertera dalam APHT antara para Debitor dan Kreditor yang merupakan dasar dari pelaksanaan eksekusi tersebut.

## **2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi dalam Kaitannya dengan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah**

Berdasarkan kasus dalam penelitian ini, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi, Majelis Hakim menyatakan bahwa menurut Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, “apabila Debitor cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan yang pertama memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”. Berdasarkan pada bukti surat perjanjian kredit Nomor 005/T/841-P5/06/14 tertanggal 13 Juni 2014, Para Debitor melakukan pinjaman uang, dengan jaminan berupa sebidang tanah yang bersertipikat HM Nomor 187 atas nama Darman, akan tetapi Para Debitor tidak dapat membayar cicilan tersebut, sehingga Kreditor harus melakukan eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan yang didasarkan pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 81/2014 tertanggal 10 Juli 2014.

Majelis Hakim berpandangan bahwa menurut Pasal 20 ayat (3) UUHT, “pelaksanaan lelang 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”, berdasarkan bukti surat dari Kreditor yaitu berdasarkan dengan Surat Peringatan pertama Nomor 3/841- BPI/SP1/27-12/2014 tanggal 29 Desember 2014, Surat Peringatan kedua Nomor 2/841-BPI/SP2/11-1/2015 tertanggal 12 Januari 2015 dan Surat Peringatan ketiga Nomor 2/841-BPI/SP3/26-1/2015 tertanggal 28 Januari 2015, serta adanya Surat Pemberitahuan Pra Lelang yaitu pada tanggal 3 September 2015 dengan Nomor Surat 002/PUNDI/841/09/15 dan tanggal 17 November 2015 dengan Nomor Surat 004/PUNDI\_841/11/15, dari bukti-bukti tersebut dapat terlihat bahwa Kreditor telah melakukan prosedur pelaksanaan lelang Hak Tanggungan. Selain itu, Kreditor juga telah melakukan pengumuman lelang berdasarkan bukti Surat tentang pengumuman pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 30 Maret 2016 dan pengumuman kedua tertanggal 14 April 2016 yang diumumkan melalui Surat Kabar Padang Ekspres, tetapi berdasarkan bukti surat tersebut pengumuman yang dilakukan Kreditor hanya diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar. Oleh karena itu, menurut Majelis Hakim pengumuman yang dilakukan oleh Kreditor tidak sesuai dengan ketentuan menurut Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang mensyaratkan bahwa “pengumuman harus diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan”, sehingga

berdasarkan Pada Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, “setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum”. Karena Kreditor dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak mengumumkan sedikitnya pada 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 20 ayat (3) maka proses tersebut dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut dalam kaitannya dengan eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah, Penulis berpendapat mengenai pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim, mengingat bahwa eksekusi yang dilakukan didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu melalui pelelangan umum, yang prosedur pelaksanaannya ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan, maka ketentuan yang digunakan dalam pelaksanaan lelang eksekusi HT tersebut adalah “Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”. Mengingat bahwa pada tahun itu ketetapan yang berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sedangkan pada saat ini ketentuan yang berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun, ketentuan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim adalah Pasal 20 ayat (3). Pasal 20 ayat (3) tersebut merupakan syarat-syarat eksekusi HT apabila penjualan obyek HT dilakukan di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (2).

Majelis Hakim juga memberikan pertimbangan hukum bahwa Kreditor dalam melakukan pengumuman lelang eksekusi HT harus dilakukan pada 2 (dua) surat kabar di daerah setempat sesuai dengan Pasal 20 ayat (3). Namun, mengingat eksekusi HT dilakukan berdasarkan Pasal 6, yaitu melalui pelelangan umum, maka ketentuan Pasal 20 ayat (3) tidak berlaku bagi eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang HT. Ketentuan yang seharusnya berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, di mana menurut Pasal 54 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa “pengumuman lelang pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, tidak harus dilakukan melalui surat kabar”, sedangkan pengumuman kedua berdasarkan Pasal 54 ayat (1) huruf c wajib dilakukan melalui surat kabar harian. Berdasarkan ketentuan tersebut Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Kreditor telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan seharusnya eksekusi dapat dilaksanakan karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Oleh karena itu, Penulis berpendapat bahwa ketentuan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya tidak sesuai dengan ketentuan yang seharusnya digunakan, di mana Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menggunakan ketentuan dari Pasal 20 ayat (3), yang merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi apabila eksekusi dilakukan melalui penjualan di bawah tangan, sedangkan berdasarkan kasus dalam Putusan 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi, eksekusi yang dilakukan oleh Kreditor adalah melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga syarat-syarat eksekusi tersebut ditentukan dalam Peraturan Perundang-

Undang-undang yang berlaku pada saat itu, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## **PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan di atas, maka kesimpulan yang dapat ditarik adalah: Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditor telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, di mana pelaksanaannya dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.Plw/2016/PN Bukit Tinggi, tidak sesuai dengan ketentuan yang seharusnya. Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menggunakan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, di mana syarat-syarat dalam Pasal 20 ayat (3) merupakan syarat-syarat eksekusi Hak Tanggungan apabila penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (2), sedangkan dalam kasus ini eksekusi yang dilakukan oleh Kreditor adalah melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis mencoba memberikan saran, antara lain: eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditor telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Hendaknya Majelis Hakim lebih teliti dalam menentukan ketentuan hukum mana yang berlaku. Agar terwujudnya keadilan dan kepastian hukum bagi para pihaknya, sehingga Kreditor ataupun Debitor tidak akan dirugikan dan Kreditor tetap dapat melaksanakan eksekusi guna memenuhi kewajiban Debitor dalam pelunasan utangnya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.
- Boedi Harsono. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Etty Mulyati. *Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia)*. Bandung: PT Refika Aditama, 2016.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang- Undang*. Jakarta: USAKTI, 2017.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.
- I Ketut Oka Setiawan. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar grafika, 2019.
- J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998.
- M. Arba dan Diman Ade Mulada. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

- Mukti Arto. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Rini Pamungkasih. *IOI Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*. Yogyakarta: Gradien Mediatama, 2009.
- Salim, H. S. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Salim, H. S. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2017.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2019.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Uswatun Hasanah. *Hukum Jaminan: Konsep dan Pengaturannya di Indonesia*. Malang: Setara Press, 2021.
- Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

## **JURNAL**

- Evie Hanavia. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan". *Jurnal Repertorium*, Vol. 4 No. 1 (Januari-Juni 2017), hal. 21.
- Gentur Cahyo Setiono. "Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan". *Jurnal Transparansi Hukum*, Vol. 1 No. 1 (Januari 2018), hal. 3.
- M. Muhtarom. "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak". *Jurnal Suhuf*, Vol. 26 No. 1 (Mei 2014), hal. 51.
- Yulia Risa. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Jurnal Normative*, Vol. 5 No. 2 (2017), hal. 81.
- Purbandari. "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit". *Lex Jurnalica*, Vol. 10 No. 3 (Desember 2013), hal. 191.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.