



ISSN Print:  
e-ISSN: 2657-0343



**Kantor Editor:** Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Palembang Sumatera Selatan-30139 Indonesia.  
Telepon: +62711-580063 Fax: +62711-581179  
E-mail : [lexlata@fh.unsri.ac.id](mailto:lexlata@fh.unsri.ac.id)  
Website : <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/LexS>

## IMPLEMENTASI PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN KEPENTINGAN PARA PIHAK DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PALEMBANG

Oleh:

Swis Hendrik\*, Mada Apriandi Zuhir\*\*

**Abstrak:** Bank dalam memberikan kredit selalu mensyaratkan adanya jaminan, pengikatan atas objek jaminan dilakukan dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT). Apabila debitur wanprestasi, maka bank akan melakukan lelang eksekusi atas sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan titel kekuatan eksekutorial dengan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang (KPKNL). Dalam Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 20 UUHT menimbulkan beberapa permasalahan, baik mengenai penjualan di bawah tangan yang dalam praktiknya tidak diumumkan di media massa, harga limit lelang, objek jaminan masih belum dilakukan pengosongan, dan gugatan/*verzet* dari para pihak. Permasalahan yang dibahas dalam tulisan ini adalah bagaimana implementasi Pasal 20 UUHT dalam menjamin kepentingan para pihak di KPKNL. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dan ditunjang dengan data empiris. Berdasarkan hasil penelitian, bahwa titel kekuatan eksekutorial irah-irah telah memiliki kepastian hukum yang kuat. Akibat hukum bagi para pihak terhadap pelaksanaan eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan UUHT batal demi hukum. Untuk pengaturan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi di KPKNL berpedoman kepada UUHT Jo. Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di KPKNL.

**Kata Kunci:** Eksekutorial, Hak Tanggungan, Irah-irah, KPKNL, Wanprestasi.

**Abstract:** In providing credits, banks always require guarantees and the collateral attachment is carried out with mortgage right in accordance with Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUNIT). If the debtor defaults, the bank will conduct an execution auction of the Mortgage Certificate based on the title of executorial power with the irah-irah "IN THE NAME OF JUSTICE, BY THE GRACE OF GOD ALMIGHTY", through the Palembang State Assets and Auction Service Office (KPKNL). The implementation of the execution auction based on Article 20 of the UUHT raises several problems such as fraudulent sales not announced in the mass media, auction limit, the guaranteed object not emptied, and lawsuits / *verzet* from the parties. The problem discussed in this paper is how to implement Article 20 of the UUHT in ensuring the interests of the parties in the KPKNL. This is normative research with empirical data. The results show that the title of executive power of irah-irah has strong legal certainty. The legal

*consequences for those who carry out the execution and sale of mortgage objects not in accordance with UUHT are null and void The regulation regarding the execution of the auction at the KPKNL is guided by UUHT Jo . Minister of Finance Regulation No.213/PMK.06/2020 concerning Instructions for Implementation of Auctions at the KPKNL.*

**Keywords:** *Executorial, Mortgage Right, Title (Irah - irah), KPKNL, Default.*

### **Riwayat Artikel:**

Diterima : 23 Mei 2022  
 Revisi : 15 Februari 2023  
 Disetujui : 25 Februari 2023

\* Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Nala Swis & Rekan, Jl. Urip Sumoharjo, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

Email: swishendrik@yahoo.com.

\*\* Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan.

Email: madaapriandizuhir@fh.unsri.ac.id.

### **LATAR BELAKANG**

Lembaga perbankan adalah salah satu institusi yang memiliki peranan penting dalam menggerakkan perekonomian dalam suatu negara. Secara yuridis normatif sendiri jika dilihat dalam “Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan” telah memberikan dasar pengaturan yang jelas terkait bahwa bank sendiri memiliki urgensi serta peranan penting pada perekonomian suatu negara. Salah satu faktornya adalah bank sendiri hadir untuk dapat memberikan kredit kepada debitur yang memerlukan tambahan dana dalam jumlah yang besar ataupun kecil, sehingga peranan perbankan salah satunya adalah memberikan pengaruh yang besar terhadap lalu lintas peredaran uang yang ada. Salah satu fungsi dari bank sendiri adalah badan usaha yang memiliki kemampuan untuk dapat mengumpulkan dana yang berasal daripada masyarakat dalam wujud simpanan yang kemudian dana tersebut kembali didistribusikan kepada masyarakat lainnya dalam bentuk kredit.<sup>1</sup> Hasil daripada tindakan itu sendiri secara umum adalah kondisi daripada perekonomian masyarakat akan menjadi lebih membaik atau sejahtera dan secara khusus juga untuk mementingkan kepentingan masyarakat secara luas dan bukan secara individu.<sup>2</sup> Dari tindakan

---

<sup>1</sup> Ana Silviana, “Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah),” *Jurnal Diponegoro Private Law Review* 7, no. 1 (2020): 28-39.

<sup>2</sup> Adrian Gunawan, Joni Emirzon dan Muhammad Syaifuddin, “Kerja Sama PT Pertamina EP Dengan PT Petro Muba Dalam Pengusahaan Sumur Tua Minyak Bumi Di Lapangan Babat Dan Kukui Desa Sungai Angit,” *Lex Lata* 2, no. 3 (2020): 735-746.

penyaluran kredit yang dilakukan oleh pihak bank ini sendiri memunculkan sebuah istilah dengan sebutan pemberian kredit.

Berdasarkan fakta yang ada dilapangan terkait dengan pemberian kredit ini sendiri dalam perjalanannya tidak selalu berjalan dengan baik sehingga terkadang terjadi beberapa masalah. Terkait dengan permasalahan ini secara umum biasanya dikenal dengan istilah kredit macet, dimana dalam tahapan penyelesaian kredit maceta ini salah satunya adalah dengan cara menjual objek benda yang telah menjadi jaminan guna untuk pelunasan hutang yang dilakukan dengan cara pelelangan.<sup>3</sup> Upaya ini adalah merupakan cara yang dilakukan oleh pihak perbankan untuk mendapatkan recovery atas pengembalian kewajiban debitur atas jaminan kredit yang telah diberikan, apabila dilihat dari proses pemberian kredit ini sendiri tentunya sangatlah diperlukan jaminan/agunan untuk nantinya digunakan dalam pengembalian kredit yang telah disalurkan tersebut. Dari aspek hukum perbankan proses pemberian kredit juga mempertimbangkan beberapa hal didalamnya, yaitu kondisi ekonomin dan bisnis, kemudian aspek keamanan, termasuk sisi legal/hukum juga sangatlah penting untuk diperhatikan.<sup>4</sup>

Dalam praktiknya terkadang tidak dapat terhindar dari beberapa permasalahan hukum yang ada, salah satunya adalah wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur. Jika hal ini terjadi maka atas objek jaminan yang telah diberikan tersebut akan dilakukan proses lelang eksekusi. Berkaca dalam pengaturan hukum yang terdapat dalam "*Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) sendiri telah memberikan penjelasan Hak Tanggungan adalah bentuk daripada hak jaminan yang didalamnya dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dalam hal ini dimaksud dalam pengaturan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).*"<sup>5</sup> Mengutip pendapat Adrian Sutedi, dalam bukunya *Hukum Hak Tanggungan* mengatakan bahwa terdapat empat asas guna melaksanakan pemenuhan utang tertentu dan lembaga jaminan atas tanah satu-satunya adalah Hak Tanggungan.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Agus Susila, "Formulasi Hukum (Langkah-Langkah Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet)," *Masalah-Masalah Hukum* 46, no. 1 (2018): 41-47.

<sup>4</sup> M. Khoidin. 2005. *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*. Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya. hlm. 6.

<sup>5</sup> Endang Sri, "Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Obyek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 4, no. 2 (2019):310-320.

<sup>6</sup> Rangga, Mulyati Bimantara dan Ikhwansyah, "Penerapan Konsinyasi Terhadap Objek Yang Sudah Dijaminkan Melalui Hak Tanggungan," *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 7, no. 2 (2019): 306-318.

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri lahir dikarenakan pihak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan yang dalam hal ini sama sekali tidak dapat atau tidak menjalankan prestasinya sebagaimana telah ditentukan dan disepakati bersama, walaupun debitur dalam hal ini telah diberikan somasi atau teguran tiga kali secara berturut-turut oleh pihak kreditur.<sup>7</sup> Terkait dengan sertipikat yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan yang merupakan surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan dibubuhkan dengan irah-irah yang mengikat dengan kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” (selanjutnya disebut irah-irah), yang mana pengaturan hukum terdapat dalam Pasal 14 UUHT yang memberikan kekuatan eksekutorial yang mana sama dengan putusan lembaga pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap didalamnya, dan untuk pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini telah diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Pada eksekusi Hak Tanggungan pihak kreditur sendiri dapat menjalankan eksekusi Hak Tanggungan dengan mendasar pada lembaga *parate executie* yang sejalan dengan pengaturan hukum yang terdapat dalam Pasal 224 *Het Herziene Indonesia Reglement (HIR)* dan Pasal 258 *Reglement tot Regling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en (Rbg)*. Pada eksekusi atas Hak Tanggungan, bank selaku kreditur dapat mengajukan permohonan atas eksekusi Hak Tanggungan tersebut melalui Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL). Apabila melalui Pengadilan Negeri akan memakan waktu yang cukup lama karena akan dilakukan peringatan (*aanmaning*), sita eksekusi dan proses penetapan lelang yang mana tahapan terakhirnya tetap juga dimintakan bantuan kepada KPKNL untuk pelaksanaan lelangnya. Untuk kasus-kasus tertentu seperti objek Hak Tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga maka bank atau pembeli lelang akan mengajukan prosesnya ke Ketua Pengadilan Negeri (*fiat eksekusi*) guna memudahkan proses lebih lanjut ke eksekusi pengosongan. Mengingat Sertifikat Hak Tanggungan telah memiliki kekuatan eksekutorial, dalam praktiknya bank lebih memilih pengajuan langsung ke KPKNL dimana objek jaminan tersebut berada, proses penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan pengumuman di media massa setempat atau media lainnya sebanyak 2 (dua) kali selang 15 (lima belas) hari kalender sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat

---

<sup>7</sup> Ainon, Rahayu Marziah, Jauhari dan Iman, “Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan,” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 7, no. 2 (2019): 225-236.

1 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK).

Namun dalam praktiknya walaupun Hak Tanggungan telah dibubuhkan dengan irah-irah, memberikan kekuatan eksekutorial mana sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam praktiknya masih juga terdapat *verzet* /gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri baik dari debitur atau pihak ketiga. Hal ini mengakibatkan proses atas eksekusi Hak Tanggungan tersebut terkendala dan tidak dapat dilaksanakan dalam waktu yang singkat, karena para pihak masih memiliki upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi, kasasi dan peninjauan kembali di Mahkamah Agung. Pelelangan baru akan dijalankan oleh KPKNL apabila perkaranya telah memiliki putusan yang bekekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Apabila kredit telah mengalami masalah kemacetan, dalam praktik perbankan di Indonesia, bank selaku kreditur biasanya tidak langsung mengeksekusi objek barang jaminan. Dalam hal ini biasanya dilakukan kompromi terlebih dahulu oleh kreditur kepada debitur untuk mencari calon pembeli dan sekaligus merundingkan harganya sendiri menurut syarat minimum yang ditetapkan kreditur.<sup>8</sup> Bank selaku kreditur bisa juga meminta debitur untuk menjual objek agunan yang dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan kesepakatan debitur secara di bawah tangan dengan cara ikut mencari calon pembeli. Objek agunan yang dijual secara di bawah tangan, menurut ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, harus didahului pengumuman di media massa atau media lainnya.<sup>9</sup>

Pada praktiknya guna mempercepat serta mempermudah dalam hal tahapan penjualan barang jaminan/agunan secara di bawah tangan ini sendiri, pihak bank dapat meminta kepada debitur untuk membuat kuasa secara otentik atau juga di bawah tangan yang dimana dituangkan dalam perjanjian tersendiri dimana berisikan bahwa debitur tersebut setuju atas penjualan objek jaminan/agunan tersebut. Hal ini sendiri tentunya memiliki dasar hukum yang tertuang dalam Pasal 20 UUHT yang menyatakan dan mensyaratkan adanya kesepakatan atau persetujuan oleh kedua belah pihak antara debitur dan kreditur untuk dilakukan penjualan secara di bawah tangan atas objek jaminan tersebut. Dalam tahapan penjualan di bawah tangan ini harus terpenuhi, yaitu dilakukan sesudah atau setelah melewati satu bulan sejak disampaikan oleh sipemberi dan/atau

---

<sup>8</sup> Josep May Hardi Ginting, Vekie Adolf Rumat, dan Debby Ch. Rotinsulu, "Determinan Keberhasilan Lelang Hak Tanggungan Pada KPKNL Manado Tahun 2015-2016," *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah* 19, no. 1 (2017): 1-15.

pemegang Hak Tanggungan untuk para pihak yang memiliki kepentingan didalamnya dan juga penyampaian pengumuman diberitahukan minimal pada dua surat kabar atau media massa serta tidak ada yang keberatan.<sup>10</sup>

Tindakan ini sendiri dilakukan sebagai salah satu bentuk upaya perlindungan hukum untuk pihak-pihak lain yang berkepentingan dimana antara lain adalah pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, serta didalamnya adalah kreditur lainnya dan juga masyarakat agar turut serta untuk melakukan penawaran. Namun dalam praktiknya untuk mempercepat proses penyelesaian hutang dan setelah kreditur atau debitur telah mendapatkan pembeli jaminan (agunan) dengan harga yang telah disepakati, dilakukan pelunasan hutang oleh debitur dengan menggunakan dana dari sipembeli jaminan (agunan). Disini seolah-olah debitur melakukan pelunasan hutangnya kepada bank (kreditur) dan kemudian setelah mendapatkan surat lunas serta pengantar pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah ( roya) dari bank (kreditur), debitur langsung melaksanakan transaksi jual beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian juga saat terjadinya pembatalan lelang di KPKNL oleh kreditur, yang mana jaminan akan dijual di bawah tangan oleh debitur dan kreditur, maka disini telah terjadi penyeludupan hukum, karena penjualan tersebut tanpa dilakukan pengumuman di media massa sesuai yang dipersyaratkan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Hal lain yang sering menjadi kendala didalam lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah mengenai harga limit lelang, objek jaminan masih belum dilakukan pengosongan, dan gugatan/*verzet* dari para pihak.

## **METODE**

Pada penulisan ini, jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah jenis penelitian normatif, yang mana dalam praktiknya akan melakukan pengkajian keberlakuan hukum yang berasal dari ketentuan hukum normatif dengan cakupan kodifikasi, undang-undang atau kontrak yang terjadi di masyarakat, dalam hal ini juga di tunjang dengan data empiris.<sup>11</sup> Terkait dengan data empiris mencakup data wawancara dan kuisisioner. Penulis juga melakukan pengkajian pada bahan pustaka atau data sekunder yaitu melakukan indentifikasi atas asas-asas, asal usul/historis, aturan yang ada di bank, peraturan pemerintah dan juga mencakup peraturan perundang-undangan.

---

<sup>10</sup> M.Khoidin, *Op.Cit.*, hlm.122.

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 134.

## ANALISIS DAN DISKUSI

### **Kekuatan Hukum Irah-Irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang Guna Memastikan Kepastian Hukum**

Titel irah-irah dalam Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial menurut “*Pasal 6 UUHT dapat diartikan sebagai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kuasa sendiri 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.*”

Apabila dikaji berdasarkan Teori Kepastian Hukum terkait dengan pembahasan substansi hukum dari bentuk irah-irah yang digunakan dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan telah memiliki kepastian hukum. Mengutip pendapat Sudikno Mertokusumo dalam Carto Nuryanto<sup>12</sup> yang mengatakan bahwa, kepastian hukum ini sendiri adalah sebuah bentuk jaminan bahwa hukum itu sendiri dapat dijalankan dan juga bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Hal ini juga sejalan dengan adanya substansi hukum yang terdapat dalam irah-irah dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan. Dalam hal ini penulis melihat apabila debitur tidak memenuhi prestasi (cidera janji/wanprestasi), telah diberikan teguran oleh kreditur tetapi tidak dihiraukan, maka debitur telah diberikan kesempatan secara berimbang oleh kreditur untuk menyelesaikan kewajiban. Jika debitur masih juga tidak menyelesaikan kewajibannya, maka kreditur menggunakan kekuatan eksekutorial atas irah-irah sertifikat Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi atas objek jaminan sesuai Pasal 14 dan Penjelasan Pasal 14 UUHT yang telah memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.<sup>13</sup>

Perlu juga diketahui bersama bahwa sertipikat Hak Tanggungan yang didalamnya tertulis irah-irah sendiri merupakan terbitan daripada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten yang dalam hal ini memiliki kewenangan sebagai pejabat administrasi negara yang memiliki kewenangan lembaga

<sup>12</sup> Carto Nuryanto, “Penegakan Hukum Oleh Hakim Dalam Putusannya Antara Kepastian Hukum Dan Keadilan,” *Khaira Ummah* 13, no. 1 (2018): 71-84.

<sup>13</sup> Risma Wati Sitompul, Nathanael Sitorus, Ria Sintha Devi, dan Alusianto Hamonangan, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan,” *Jurnal Rectum* 4, no. 1 (2022): 95 – 109.

eksekutif dan bukan lembaga yudikatif. Kewenangan pemerintah secara normatif sebagai suatu lembaga harus didasarkan kepada peraturan perundang-undangan dan negara memiliki kewenangan untuk menuntut penyeleenggara pemerintahan untuk memberikan jaminan kepada hak dasar manusia yang menginginkan terwujudnya kesamaan tindakan/perbuatan serta kepastian hukum didalamnya.<sup>14</sup> Perlu digaris bawahi secara bersama penyelenggaraan pemerintahan dapat menjalankan atau melakukan perbuatan hukum saat dimana adanya legalitas,<sup>15</sup> hal ini juga dapat dilihat daripada tindakan eksekusi sertipikat Hak Tanggungan merupakan sebuah bentuk legitimasi yang didapatkan oleh pemerintah, kewenangan ini adalah merupakan bentuk kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah sebagai bentuk pengejawantahan daripada undang-undang. Sehingga bentuk daripada asas legalitas ini sendiri adalah bentuk dari kemampuan untuk dapat melakukan tindakan hukum tertentu dimana nantinya akan menghasilkan sebuah akibat hukum daripada tindakan hukum tersebut, maka sertipikat Hak Tanggungan yang disampulnya terdapat irah-irah ini memiliki kekuatan eksekutorial apabila debitur wanprestasi maka kreditur sendiri dapat melaksanakan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Irah-irah sertifikah Hak Tanggungan memiliki kedudukan hukum yang merupakan kewenangan pemerintah dalam menjalankan hukum positif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang.

Maka dapat dikatakan title daripada irah-irah ini sendiri adalah salah satu bentuk hal yang mutlak dan wajib untuk dapat dicantumkan dalam sertipikat Hak Tanggung yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan guna permohonan lelang eksekusi di KPKNL. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL didasarkan kepada "*Pasal 6 UUHT Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK).*" Mengenai pelaksanaan irah-irah Demi Keadilan yang terdapat dalam UUHT dalam pelaksanaannya telah sesuai dengan Teori Keadilan distributif yang dikemukakan oleh Aristoteles, yaitu keadilan yang dituntut oleh setiap orang untuk mendapatkan haknya dan memiliki sifat proposional. Artinya debitur memberikan hak untuk pelaksanaan eksekusi atas objek jaminan kepada kreditur (bank) atas objek jaminan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan, apabila debitur tidak memenuhi

---

<sup>14</sup> Fengky Kotalewala, Adonia Ivone Laturette, dan Novyta Uktolseja, "Penyelesaian Sengketa dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan untuk Kepentingan Umum," *Sasi* 26, no. 3 (2020): 415-433.

<sup>15</sup> Lutfil Ansori, "Diskresi dan Pertanggungjawaban Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan," *Jurnal Yuridis* 2, no. 1 (2015): 134-150.

prestasi (cidera janji/wanprestasi) dalam hal ini eksekusi dilaksanakan dengan perantaraan KPKNL.

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan.<sup>16</sup> Hal ini sejalan dengan bentuk cakupan terkait dengan kekuatan hukum dalam pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan guna memastikan kepastian hukum dalam Pasal 6 UUHT. Suatu kemudahan telah diberikan oleh UUHT kepada para kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan “*apabila debitur tidak memenuhi prestasi (cidera janji/wanprestasi), berdasarkan Pasal 20 ayat 1 huruf a dan b UUHT eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yaitu: Parate executie, Title executorial, Penjualan di bawah tangan.*” Pelelangan objek Hak Tanggungan ini sangat berhubungan dengan tidak terpenuhinya prestasi (cidera janji/wanprestasi) dari debitur kepada kreditur karena tidak mampu lagi membayar kewajibannya (tidak memiliki itikad baik), sehingga barang jaminan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan dilakukan penjualan kepada pihak lain guna pelunasan hutang kepada kreditur (umumnya dilakukan dengan lelang eksekusi jaminan).

Pengikatan Hak Tanggungan ini digunakan untuk memberikan jaminan hak kepada pihak bank selaku kreditur guna pelunasan utang apabila debitur tidak mampu lagi menyelesaikan kewajibannya pada rentang waktu yang telah ditentukan. Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, karena kreditur dalam hal ini mendapatkan kedudukan yang diutamakan dalam pelunasan utang atas objek yang dijaminan oleh debitur.<sup>17</sup> Senyatanya Hak Tanggungan dapat meminimalisir resiko yang terjadi akibat dari pemberian kredit oleh bank.

Berdasarkan teori jaminan, bahwa setiap pengikatan pinjam meminjam uang antara debitur dan bank selaku kreditur konsekwensinya memerlukan jaminan.<sup>18</sup> Jaminan disini adalah berupa objek tanah yang dilakukan pengikatan dengan Hak Tanggungan, kemudian oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah. Untuk pelaksanaan lelang eksekusi atas jaminan tersebut, tindakan hukum yang dilakukan oleh KPKNL adalah melakukan pelelangan. Dari data tersebut di atas memberikan gambaran bahwa lelang eksekusi menggunakan titel eksekutorial dengan irah-irah telah berjalan sesuai dengan ketentuan hukum

---

<sup>16</sup> Hasaziduhu Moho, “Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan,” *Majalah Ilmiah Warta Dharmawangsa* 13, no. 1 (2019): 1-13.

<sup>17</sup> Lilawati Ginting, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan,” *De Lege Lata* 1, no. 2 (2016): 368-391.

<sup>18</sup> Happy Trizna Wijaya, “Keabsahan Akta Dibawah Tangan Kredit Motor Dalam Perjanjian Jaminan Fidusia,” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 2, no. 1 (2019): 77-86.

yang berlaku di KPKNL Palembang. Untuk penyelesaian parate eksekusi sertifikat Hak Tanggungan telah memiliki kepastian hukum karena eksekusi objek Hak Tanggungan yang dilelang terjual dengan baik untuk periode tahun 2019 sd Mei 2021 rata-rata diangka 97,88 % sebagaimana data yang tergambar dalam tabel 1 di bawah ini:

Tabel 1 Rekap Penyelesaian Hak Tanggungan KPKNL Palembang

No.	Tahun	Permohonan	Realisasi	Persentase
1	2019	1.413	1.406	99,50%
2	2020	1.009	994	98,51%
3	s/d Mei 2021	713	682	95,65%

*Sumber: KPKNL Palembang Tahun 2019 s/d Mei 2021*

Sesuai dengan data yang didapat oleh penulis di atas, dapat disimpulkan dengan menggunakan daya analisis pada Teori Kepastian Hukum yaitu bahwa eksekusi objek jaminan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 20 UUHT telah dijalankan dengan baik oleh KPKNL. Sedangkan sisanya 2.12% terdapat kedala antara lain pembatalan lelang atas permintaan penjual, gugatan/*verzet* dari debitur dan pihak ketiga. Pembatalan lelang atas permintaan penjual disini dilakukan karena atas objek Hak Tanggungan yang dilelang eksekusi akan dilakukan penjualan di bawah tangan atau telah terjadi pelunasan hutang oleh debitur. Jika dari segi gugatan/*verzet* yang dipermasalahkan antara lain mengenai jumlah hutang, tidak diterimanya dokumen perjanjian, pengajuan penghapusan sebagian pokok pinjaman, bunga dan denda yang belum dapat disetujui oleh kreditur kepada debitur. Salah satu perkara perdata yang ditemui dilapangan mengenai ini adalah gugatan dari Muhammad Rozali (selaku Penggugat I) dan Fauzi Asran (selaku Penggugat II) melalui “Pengadilan Negerai Palembang” yang mempersoalkan jumlah hutangnya debitur CV. Lamguba terhadap PT. Bank BTPN Tbk, Cabang Palembang selaku Tergugat I dan KPKNL Palembang selaku Tergugat II dengan Perkara Perdata No. 139/Pdt.G/2019/PN Plg. Tgl. 27-11-2019 Jo. Putusan MARI No. 302 K/Pdt/2021 tgl. 24 Maret 2021.

Sertifikat Hak Tanggungan dalam pelaksanaan lelang eksekusi secara hukum telah memiliki kekuatan eksekutorial dan mempunyai kepastian hukum dipersamakan dengan suatu putusan dari pengadilan telah memiliki kekuatan hukum yang pasti. Mengenai eksekusi Hak Tanggungan ini jika dihubungkan dengan Teori Perlindungan Hukum sebagaimana yang dijelaskan oleh Satjipto

Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya suatu upaya melindungi kebutuhan seseorang dengan cara mendistribusikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan yang bersangkutan untuk bertindak untuk kepentingannya tersebut. Perlindungan hukum “hak pemenang lelang” atas eksekusi Hak Tanggungan, memang pengaturannya belum diatur secara jelas dalam ketentuan hukum perundang-undang. Disatu sisi pembeli lelang termasuk pembeli yang memiliki itikad baik /kaidah yang baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan terpenuhinya kelengkapan persyaratan yang diperlukan pada saat mengikuti lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dari pembelian lelang akan diterbitkan Akta Risalah Lelang, akta ini dapat disamakan dengan jual-beli sesuai dengan uraian yang dalam Pasal 1457 KUHPerdara.

### **Akibat Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Pelaksanaan Eksekusi dan Penjualan Obyek Hak Tanggungan Didalamnya Yang Tidak Sesuai Dengan Apa Disyaratkan Oleh Undang-Undang Hak Tanggungan**

Lelang Hak Tanggungan melalui KPKNL baik yang berdasar Pasal 6 UUHT termasuk yang dilakukan dengan perantaraan pengadilan (fiat eksekusi) harus dilakukan oleh KPCLN melalui Pajabat Lelang Kelas I, yang dijalankan oleh pegawai negeri sipil kepada pejabat yang telah diberikan wewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam melakukan penjualan atas barang lelang. Diawali dengan langkah awal (tahap) persiapan, dimana penjual/kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan atau Panitera yang akan melakukan penjual lelang eksekusi objek Hak Tanggungan mengajukan surat permohonan secara tertulis dengan melengkapi dokumen syarat lelang kepada KPKNL untuk dimintakan jadwal penetapan tanggal lelang

Apabila pelaksanaan lelang ada yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundangan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) dan penjelasan UUHT Jo. Pasal 27 PMK No.213/PMK.06/2022, dikarenakan “*terjadi atau sudah ada gugatan di Pengadilan sebelum pelaksanaan lelang oleh pihak lain yang tidak termasuk dalam debitur,*” antara lain objek sewa (telah disewakan kepada pihak ketiga) pada saat dijaminkan tidak dicantumkan dengan jelas di APHT, dalam SKMHT memuat kuasa lainnya (kuasa jual), dan masa berlaku SKMHT telah daluarsa. Sehingga pelaksanaan lelang tersebut termasuk dalam “*Perbuatan Melawan Hukum (PMH)*” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, juga dengan dasar putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum (*inkraacht van gewidjse*) dan akibat hukumnya pelaksanaan lelang tersebut batal demi hukum.

Hal lain yang sering terjadi dalam praktik, untuk mempercepat proses penyelesaian hutang dan setelah kreditur atau debitur telah mendapatkan pembeli jaminan (agunan) dengan harga yang telah disepakati, dilakukan pelunasan hutang oleh debitur dengan menggunakan dana dari sipembeli jaminan (agunan). Disini seolah-olah debitur melakukan pelunasan hutangnya kepada bank (kreditur) dan kemudian setelah mendapatkan surat lunas serta pengantar pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah (roya) dari bank (kreditur), debitur langsung melaksanakan transaksi jual beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian juga saat terjadinya pembatalan lelang di KPKNL oleh kreditur, yang mana jaminan akan dijual di bawah tangan oleh debitur dan kreditur, maka disini telah terjadi penyeludupan hukum dan akibat hukumnya adalah batal demi hukum karena penjualan tersebut tanpa dilakukan pengumuman di media massa sesuai yang dipersyaratkan Pasal 20 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUHT. Menurut prinsip hukum perdata apabila suatu perjanjian batal demi hukum maka akan berakibat kondisi hukum dari para pihak mesti merujuk kepada keadaan sedianya, seakan-akan perjanjian tersebut tiada pernah ada.<sup>19</sup> Sebaiknya untuk kepastian hukum dilakukan *judicial review* (JR) di Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia terkait dengan keberadaan dari pada Pasal 20 ayat 3 UUHT. Dari hasil penelitian penulis dalam hal ini, pertama perlu diketahui bahwa belum ada institusi yang melakukan *judicial review* (JR) terhadap pasal 20 ayat 3 UUHT. Kedua penjualan objek Hak Tanggungan sendiri tetap dilakukan oleh debitur dengan persetujuan bank (kreditur) untuk mempercepat proses penyelesaian (*recovery*), pelunasan utang debitur dan nama baik debitur di bank.

Terkait dengan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak yang melakukan pembelian objek Hak Tanggungan tanpa adanya pemberitahuan media massa, upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak ketiga adalah dengan cara melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri sesuai kewenangan dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada. Para pihak yang melakukan pembelian objek Hak Tanggungan yang memiliki itikad baik/kaidah secara hukum dilindungi. Sehingga dalam hal ini pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum atas terjadinya jual beli, berdasarkan Pasal 1457, 1338, 1320 KUH Perdata dan Putusan MA No. 1267 K/Pdt/2012.

---

<sup>19</sup> Windy Yolandini, dan Mada Apriandi, "Kewajiban Penggunaan Bahasa Indonesia Dalam Kontrak Asing di Indonesia," *Lex Lata* 2, no. 1 (2020): 409-426.

Pada setiap “perbuatan hukum” yang dilakukan tidak menutup kemungkinan akan adanya permasalahan hukum atau sengketa hukum yang terjadi pada eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan. Menurut Teori Penyelesaian Sengketa Hukum yang disampaikan oleh Dean G Pruitt dan Jeffrey Z Rubin yang dikutip Juwita Tarochi Boboy *et al*,<sup>20</sup> dalam menyelesaikan suatu sengketa/konflik sangat terbatas hanya digunakan satu macam kebijakan (strategi) secara eksklusif, tetapi memakai gabungan dari beberapa strategi. Penyelesaian disini biasanya dikenal dengan penyelesaian secara litigasi dan non litigasi. Dalam hal ini menurut penulis apabila terjadi penyelesaian sengketa mengenai penjualan objek Hak Tanggungan yang dibeli, cara yang paling efektif adalah dengan cara non litigasi sehingga permasalahannya cepat selesai dan tidak berlarut-larut jika ditempuh melalui gugatan perdata.

Mengenai gugatan perdata terhadap pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan di atas merupakan hak setiap individu dimata hukum, karena *“tidak ada satu ketentuan yang melarang setiap orang atau individu melakukan gugatan mengigit pada asasnya setiap pengadilan dilarang untuk memberikan suatu penolakan memeriksa setiap gugatan yang masuk”*. Hal ini telah dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (1) UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan *“Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya”*. Ketetapan ini merupakan akibat yang dinyatakan dalam hukum dan merupakan salah satu asas hukum acara perdata dikenal dengan asas *Ius Curia Novit* yaitu sebagai hakim dianggap mengetahui hukumnya.

Secara hukum, gugatan dan perlawanan/*verzet* eksekusi lelang Hak Tanggungan merupakan cara debitur yang memiliki bertujuan untuk menunda pelelangan atau membatalkan lelang.<sup>21</sup> Gugatan dan perlawanan/*verzet* Hak Tanggungan diajukan dengan dua dasar yaitu “Perbuatan Melawan Hukum dan tidak memenuhi prestasi (cedera janji/wanprestasi).” Hasil akhir daripada gugatan tersebut merupakan kewenangan dari pada hakim dalam memutuskannya.

---

<sup>20</sup> Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, dan Irawati, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin,” *Notarius* 13, no. 2 (2020): 803-818.

<sup>21</sup> Pradana Arie Wijayanto, Bambang Eko Turisno, dan Mujiono Hafidh Prasetyo, “Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Mediasi Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibebeani Hak Tanggungan,” *Notarius* 14, no. 2 (2021): 658-675.

### **Pengaturan yang Seharusnya Terkait Dengan Eksekusi Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang.**

Pelaksanaan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh bank selaku kreditur melalui KPKNL tetap bepedoman kepada UUUHT No. 4 Tahun 1996 Jo. Petunjuk Pelaksanaan Lelang PMK No. 213/PMK.06/2020. Dalam penelitian penulis, pelaksanaan lelang Hak Tanggungan KPKNL telah berjalan dengan baik sesuai dengan ketentuan yang ada, hanya ada beberapa permasalahan yang terjadi dilapangan yaitu proses pelaksanaan eksekusi pengosongan objek jaminan dan harga penjualan (nilai limit) dari objek lelang Hak Tanggungan. Nilai limit sering menjadi permasalahan hukum karena adanya perbedaan dari nilai aset objek Hak Tanggungan dibandingkan dengan nilai limit lelang. Yang dimaksud dengan nilai Hak Tanggungan yaitu nilai maksimal yang dapat dibebankan atas objek Hak Tanggungan yang digunakan sebagai dasar tagihan dengan sifat "*preference*" sebesar nilai Hak Tanggungan. Saat dilakukan pembebanan Hak Tanggungan umumnya atas aset dimaksud diberikan nilai dengan melakukan kalkulasi peluang dan keberlanjutan usaha, sehingga proses/metode penilaian dalam penetapan nilai Hak Tanggungan menggunakan acuan/pendekatan nilai pasar wajar. Saat akan dilakukan lelang eksekusi, dengan pertimbangan adanya unsur paksaan untuk secepatnya mendapatkan pelunasan, akibat/risiko hukum dan finansial, sehingga nilai likuidasi (nilai batas bawah) digunakan sebagai nilai limit lelang objek Hak Tanggungan.

Nilai limit objek lelang biasanya lebih rendah daripada nilai Hak Tanggungan, hal ini membuat pemberi Hak Tanggungan berkeberatan atas penetapan nilai limit lelang yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan. Jika terjadi permasalahan hukum, gugatan yang diminta diputuskan kepada Pengadilan tidak selalu pembatalan lelang, tetapi merupakan permintaan ganti rugi atas selisih penilaian dari debitur dengan nilai limit. Untuk itu jika terjadi permasalahan hukum atas penjualan objek lelang biasanya ditempuh dengan cara litigasi atau non litigasi baik oleh debitur, kreditur dan KPKNL. Apabilan terjadi gugatan mengakibatkan terjadinya pembatalan dan penundaan lelang. Hal ini memberikan dampak secara yuridis dan ekonomis, putusan di Pengadilan akan memberikan potensi berupa kerugian kepada kreditur yang terakumulasi cukup lama (relatif lama), akhirnya memberikan dampak kepada kreditur terhadap lamanya *recovery* atas uang yang telah dipinjamkan kepada debitur karena berlarut-larutnya penyelesaian hukum atas gugatan yang terjadi. Sehingga peluang dalam mencari pembeli objek Hak Tanggungan semakin

kecil, karena masyarakat yang berminat membeli objek Hak Tanggungan akan memperhitungkan biaya yang dikeluarkan untuk penyelesaian perkara.

Dengan adanya gugatan tersebut mengakibatkan belum adanya jaminan kepastian hukum atas lelang eksekusi Hak Tanggungan, jika dilihat dari ciri-ciri Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada Penjelasan Umum UUHT. Suatu putusan hakim dalam suatu perkara gugatan yang membatalkan lelang berdampak kepada pelaksanaan lelang yang sedang terjadi batal demi hukum.<sup>22</sup> Hal ini secara yuridis pasti memberikan dampak meluas terhadap “eksistensi lelang”, menyangkut objek dari hasil lelang, hak kreditur/selaku pemegang objek Hak Tanggungan dan utang yang belum lunas dari debitur selaku pemberi Hak Tanggungan. Terkait objek lelang, atas putusan pengadilan yang mana objek Hak Tanggungan telah terjual atau telah dibeli oleh pembeli lelang akan kembali menjadi milik pemberi Hak Tanggungan/Penggugat. Dalam hal ini hak yang dimiliki oleh pembeli atas penguasaan objek menjadi hilang, sedangkan uang yang telah disetor oleh pembeli lelang sebagai pelunasan pembelian objek lelang harus dikembalikan kepada Pembeli lelang oleh kreditur. Untuk hak yang dimiliki oleh kreditur atas objek lelang menjadi hilang atas putusan Pengadilan, artinya seluruh uang dari penjualan wajib dikembalikan kepada pembeli lelang, mengenai utang debitur selaku pemberi Hak Tanggungan kembali keposisi sedia kala dan belum diselesaikan/dilunasi.

Berdasarkan kendala yuridis dan upaya dari debitur yang melayangkan gugatan/*verzet* dengan berbagai argumentasinya, akhirnya berdampak kepada pembeli lelang/pemenang lelang yang telah membeli secara sah untuk menguasai fisik dari objek dari Hak Tanggungan. Senyatanya pada Pasal 11 ayat (2) huruf “ J ” UUHT telah memuat “*janji bahwa Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan*” . Akan tetapi pada praktiknya, pengosongan atas objek jaminan secara sukarela sulit dilakukan, karena memerlukan intervensi dari Pengadilan atau pihak Kepolisian guna membantu pengosongan secara paksa dan untuk hal ini memerlukan waktu serta biaya yang cukup tinggi. Mengenai proses pengosongan serta besaran biaya yang dikeluarkan oleh pembeli lelang sampai saat ini tidak diketahui secara pasti.

---

<sup>22</sup> Dwi Nugrohandhini dan Etty Mulyati, “Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,” *Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (2019): 36-52.

Adanya gugatan perdata dalam pelaksanaan lelang dari Ketentuan Lelang yang ada sudah diantisipasi. Secara yuridis uang pelunasan lelang sudah dilunasi oleh pembeli, sertipikat hak dari objek lelang telah dibalik nama kepada pembeli, Akta Risalah Lelang telah dikeluarkan, jadi secara hukum pembatalan akta tidak memiliki alasan. Menurut Pasal 25 PMK yang berbunyi: *“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”*. Sedangkan pembatalan sebelum lelang diatur dalam Pasal 36 PMK menyebutkan *“lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan: a. permintaan Penjual; b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini. Selama tidak ada putusan atau penetapan Pengadilan yang menunda pelaksanaan lelang, maka Pejabat Lelang tetap akan melaksanakan lelang yang telah dijadwalkan.”*

Berdasarkan ketentuan di atas, sebenarnya gugatan/*verzet* sebelum pelaksanaan lelang tidak selalu dapat menunda pelaksanaan lelang. Menurut Pasal 27 PMK *“gugatan yang diajukan pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dijalankan”*. Mengenai gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang tidak diatur secara khusus dalam Peraturan Lelang, PMK dan UUHT. Dengan adanya gugatan perdata menimbulkan ketidak pastian hukum, oleh karena itu hakim memerlukan acuan terhadap peraturan atas masalah-masalah konkrit untuk menyelesaikan suatu perkara yang ditanganinya. Dengan demikian dalam konteks ini keadilan wajib didasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku tidak berdasarkan hal-hal diluar hukum. Putusan hakim yang didasarkan kepada argumentasi yang valid secara prosedural secara hukum diperkenankan apabila putusan tersebut akan menciptakan kepastian hukum, walaupun secara hukum tidak menciptakan keadilan.<sup>23</sup>

Pada praktiknya pemeriksaan terhadap suatu gugatan/*verzet* yang diajukan memerlukan waktu yang lama dan bahkan bertahun-tahun, hal ini berdampak pada ketidakpastian terhadap status perkara, jumlah hutang terus bertambah, nilai objek Hak Tanggungan akan semakin menurun, tertudanya peralihan objek lelang kepada pembeli dan menimbulkan ketidak pastian atas jumlah utang yang dibebankan dengan Hak Tanggungan. Oleh karena tidak terpenuhinya kepastian hukum, maka menimbulkan belum adanya perlidungan hukum yang terjadi.

---

<sup>23</sup> Wahyu Pratama, “Tinjauan Hukum tentang Sertipikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996,” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 3, no. 6 (2015): 1-8.

Seyogyanya pada lelang eksekusi Hak Tanggungan memberikan keadilan yang didasarkan kepada jaminan kepastian eksekusi yang diamanatkan oleh UUHT, apabila terjadi peralihan hak kepada pembeli lelang. Untuk itu kepastian hukum harus benar-benar dijalankan walaupun terjadi gugatan/*verzet*, apabila kreditur meminjamkan uangnya kepada debitur maka kreditur merasa dengan pasti bahwa hukum telah melindungi kepentingannya jika debitur tidak mengembalikan pinjamannya.

Jika dilihat dari Teori Kepastian Hukum pada lelang telah tercermin tentang hal ini, setelah lelang dimenangkan oleh pembeli lelang maka KPKNL membuat berita acara pelaksanaan lelang yang dituangkan dalam bentuk Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dan merupakan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Permasalahan yang sering muncul di lapangan terhadap hal ini adalah seringnya pembeli lelang belum dapat menguasai objek lelang karena pada objek yang dibeli masih dihuni oleh pihak ketiga. Bahkan jika dilakukan pengajuan pengosongan atas objek jaminan ke Pengadilan akan memakan waktu yang relatif lama baik dari segi waktu dan biaya yang dikeluarkan. Untuk itulah mengenai permasalahan pengosongan ini perlu diatur lebih lanjut secara yuridis, sehingga memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pembeli objek lelang yang memenangkan lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Palembang.

Berdasarkan apa yang dijelaskan di atas, menurut penulis agar permasalahan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat berjalan dengan baik, memberikan perlindungan dan kepastian hukum perlu adanya penambahan norma terkait Pasal 20 UUHT, tentang harga limit objek lelang yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai yang Independen dan kewajiban dari pihak KPKNL selaku penjual objek jaminan untuk melakukan pengosongan jika telah dilakukan lelang eksekusi.

## **KESIMPULAN**

Kekuatan hukum irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang adalah kuat, berdasarkan data penelitian yang dilakukan penulis 97,88 % dapat dieksekusi, namun 2.12 % dalam beberapa hal terdapat kendala antara lain pembatalan lelang atas permintaan penjual, gugatan/*verzet* dari debitur dan pihak ketiga. Kemudian, akibat hukum bagi para pihak terhadap pelaksanaan eksekusi dan penjualan objek Hak Tanggungan didalamnya yang tidak sesuai dengan apa dipersyaratkan oleh Undang-

Undang Hak Tanggungan adalah batal demi hukum. Selain itu, pengaturan yang seharusnya terkait dengan eksekusi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang, yaitu harus ada penambahan norma terkait Pasal 20 UUHT, tentang harga limit objek lelang yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai yang Independen dan kewajiban dari pihak KPKNL selaku penjual objek jaminan untuk melakukan pengosongan jika telah dilakukan lelang eksekusi.

## DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Adrian Gunawan, Joni Emirzon dan Muhammad Syaifuddin. 2020. “**Kerja Sama PT Pertamina EP Dengan PT Petro Muba Dalam Pengusahaan Sumur Tua Minyak Bumi Di Lapangan Babat Dan Kukui Desa Sungai Angit,**” *Lex Lata* 2(3).

Agus Susila. 2018. “**Formulasi Hukum (Langkah-Langkah Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet),**” *Jurnal Masalah-Masalah Hukum* 46(1).

Ainon, Rahayu Marziah, Jauhari dan Iman. 2019. “**Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan,**” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 7(2).

Ana Silviana, 2020. “**Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah),**” *Jurnal Diponegoro Private Law Review* 7(1).

Carto Nuryanto. 2018. “**Penegakan Hukum Oleh Hakim Dalam Putusannya Antara Kepastian Hukum Dan Keadilan,**” *Khaira Ummah* 13(1).

Dewi Nurul Mustjari. 2016. “**Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012,**” *Media Hukum* 23(1).

Dwi Nugrohandhini dan Ety Mulyati. 2019. “**Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,**” *Bina Mulia Hukum* 4(1).

Endang Sri. 2019. “**Dasar Pertimbangan Penetapan Nilai Limit Obyek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,**” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 4(2).

Fengky Kotalewala, Adonia Ivone Laturette, dan Novyta Uktolseja. 2020. “**Penyelesaian Sengketa dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan untuk Kepentingan Umum,**” *Sasi* 26(3).

- Happy Trizna Wijaya. 2019. **“Keabsahan Akta Dibawah Tangan Kredit Motor Dalam Perjanjian Jaminan Fidusia,”** *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 2(1).
- Hasaziduhu Moho. 2019. **“Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan,”** *Majalah Ilmiah Warta Dharmawangsa* 13(1).
- Josep May Hardi Ginting, Vekie Adolf Rumat, dan Debby Ch. Rotinsulu. 2017. **“Determinan Keberhasilan Lelang Hak Tanggungan Pada KPKNL Manado Tahun 2015-2016,”** *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah* 19(1).
- Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, dan Irawati. 2020. **“Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin,”** *Notarius* 13(2).
- Lilawati Ginting. 2016. **“Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan,”** *De Lege Lata* 1(2).
- Lutfil Ansori. 2015. **“Diskresi dan Pertanggungjawaban Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan,”** *Jurnal Yuridis* 2(1).
- M. Khoidin. 2007. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Justitia Surabaya.
- M. Khoidin. 2005. *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Laksbang.
- Pradana Arie Wijayanto, Bambang Eko Turisno, dan Mujiono Hafidh Prasetyo. 2021. **“Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Mediasi Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibeberatkan Hak Tanggungan,”** *Notarius* 14(2).
- Rangga, Mulyati Bimantara dan Ikhwansyah. 2019. **“Penerapan Konsinyasi Terhadap Objek Yang Sudah Dijaminakan Melalui Hak Tanggungan,”** *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 7(2).
- Risma Wati Sitompul, Nathanael Sitorus, Ria Sintha Devi, dan Alusianto Hamonangan. 2022. **“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan,”** *Jurnal Rectum* 4(1).
- Wahyu Pratama. 2015. **“Tinjauan Hukum tentang Sertipikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996,”** *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 3(6).
- Windy Yolandini, dan Mada Apriandi. 2020. **“Kewajiban Penggunaan Bahasa Indonesia Dalam Kontrak Asing di Indonesia,”** *Lex Lata* 2(1).