

**PELAKSANAAN PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN KARENA PELUNASAN UTANG DI KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
BUKITTINGGI**

TESIS

Oleh :

**IRFAN NUGRAHA
NO BP : 08 212 11089**



**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2011**



PELAKSANAAN PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN KARENA PELUNASAN UTANG DI KPKNL BUKITTINGGI

(Irfan Nugraha, Nomor BP 08212110089, Program Studi Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Universitas Andalas, 95 halaman, 2010)

ABSTRAK

Pasal 20 Ayat (5) Undang Undang Hak Tanggungan menyebutkan Pelelangan obyek hak tanggungan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan yaitu sampai saat pengumuman lelang dikeluarkan. Namun bagaimana apabila setelah pengumuman lelang dikeluarkan, debitur membayar semua kewajibannya (melunasi utangnya). Sehubungan dengan itu permasalahan yang akan dibahas adalah bagaimana Pelaksanaan pembatalan lelang Eksekusi Hak Tanggungan karena Pelunasan Utang di KPKNL Bukittinggi? dan bagaimana implikasi hukum pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan karena pelunasan utang terhadap calon pembeli lelang, kreditor dan pelaksanaan lelang pada umumnya?. Dalam penulisan tesis ini, penelitian yang dilakukan menggunakan metode penelitian hukum empiris, yaitu dengan mengumpulkan data yang ada di lapangan yang erat kaitannya dengan obyek penelitian yang kemudian dihubungkan dengan data sekunder berupa literatur atau buku-buku yang terkait dengan penelitian ini. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan karena Pelunasan utang di KPKNL Bukittinggi bertentangan dengan Pasal 20 Ayat (5) Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Adapun implikasi hukum Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan karena pelunasan utang di KPKNL Bukittinggi yaitu a) Terhadap Calon Pembeli Lelang, Calon Pembeli Lelang yang merasa dirugikan akan melakukan gugatan atau upaya hukum lain, untuk menuntut ganti kerugian kepada penjual/kreditor, b) terhadap kreditor, pembatalan tersebut akan memberikan dampak negatif, mengingat obyek Hak Tanggungan menjadi susah terjual walaupun telah diumumkan lelang berkali-kali. c) terhadap lelang pada umumnya, kondisi lelang eksekusi Hak Tanggungan yang sering dibatalkan akibat pelunasan hutang tersebut akan menambah citra buruk lelang dan obyek Hak Tanggungan susah terjual. Saran yang disampaikan dalam tesis ini adalah melakukan pelatihan hukum berlanjut kepada Para Pejabat Lelang, melakukan koordinasi dengan kreditor pemohon lelang tentang pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan, memberikan masukan peraturan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang lelang eksekusi hak tanggungan

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya, untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945. Menurut Penjelasan Umum Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa:

Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorang dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Begitu juga bagi pelaku usaha, apakah perserorangan ataupun perusahaan, dalam melaksanakan pembangunan, atau kegiatan usaha akan memerlukan dana yang tidak sedikit, dalam arti jumlahnya melebihi dari dana yang dimilikinya. Menurut Remy Sjahdeini¹, dana merupakan darah bagi pelaku usaha dalam melakukan kegiatan bisnisnya. Ibarat manusia yang tidak mungkin hidup tanpa darah, pelaku usaha juga akan mati tanpa dana

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Jaminan dan Kepailitan* dalam Arie S Hutagalung *Transaksi Berjamin Hak Tanggungan dan Jaminan Fiducia*, Fakultas Hukum -Universitas Indonesia, Jakarta, 2006, hlm.641

Dana bagi sebuah perusahaan dapat diperoleh dari berbagai sumber. Dana yang berupa modal diperoleh dari para pendirinya berupa setoran modal pendiri dan juga diperoleh dari para pemodal (investor) yang menyetorkan dana untuk modal perusahaan setelah suatu perusahaan berdiri, dengan menjual saham baik melalui pasar modal maupun penjualan secara langsung kepada pemodal.

Menurut Retnowulan Sutantio, dana yang berupa utang dapat diperoleh suatu perusahaan dari berbagai sumber seperti bank, pasar uang yang menjualbelikan surat utang jangka pendek, pasar modal yang memperjualbelikan surat utang jangka panjang maupun dari sumber pembiayaan lainnya². Sumber pembiayaan yang memberikan utang kepada perusahaan disebut kreditor dan perusahaan yang melakukan pinjaman tersebut disebut debitor.

Praktik memberikan pinjaman seperti tersebut di atas telah ada dalam kehidupan perekonomian sejak lama dan merupakan sebuah praktik yang wajar. Bahkan pada zaman sekarang ini sulit untuk menemukan suatu usaha yang tidak melakukan praktik berutang (kredit). Saat ini utang sudah menjadi faktor yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan bisnis. Namun, para pemberi pinjaman (kreditor) tentu tidak akan begitu saja memberikan kreditnya tanpa ada jaminan akan adanya pengembalian dari kredit tersebut. Disinilah arti pentingnya lembaga jaminan dalam praktik pemberian kredit.

Dalam Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) ditentukan bahwa segala kebendaan si berutang, baik

² Retnowulan Sutantio, *Kapita Selekta Hukum Perbankan*, Ikatan Hakim Indonesia Cabang Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, 1995, hlm.25

BAB IV PENUTUP

Dari uraian uraian yang telah penulis sampaikan pada bab-bab sebelumnya, selanjutnya penulis akan menyampaikan kesimpulan dan saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan karena Pelunasan hutang di KPKNL Bukittinggi sudah berlangsung sejak Tahun 2009 dan terus berjalan sampai saat ini. Namun, pelaksanaan pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut bertentangan dengan Pasal 20 Ayat (5) UUHT, karena semua pembatalan dilakukan oleh Penjual/kreditor setelah pelaksanaan pengumuman lelang bahkan pada saat pelaksanaan lelang. Teori lahirnya perjanjian baik itu teori kehendak, teori pernyataan dan teori kepercayaan tidak dapat diterapkan dalam Pelaksanaan Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Bukittinggi.
2. Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan karena pelunasan utang di KPKNL Bukittinggi mempunyai implikasi hukum sebagai berikut:
 - a. Terhadap Calon Pembeli Lelang
Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara sepihak oleh pihak Penjual dapat mengakibatkan kerugian bagi Peserta Lelang/Calon Pembeli Lelang. Calon Pembeli Lelang yang merasa dirugikan akan melakukan

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P. Parlindungan, *Komentar Undang Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Lain yang Berkaitan dengan Tanah (Undang Undang Nomor 4 tahun 1996)*, Mandar Maju, Bandung, 1996
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Arie S Hutagalung *Transaksi Berjamin Hak Tanggungan dan Jaminan Fiducia*, Fakultas Hukum -Universitas Indonesia, Jakarta, 2006
- Black . Hendry Campbell, *Black's Law Dictionary with Guide to Pronunciation*, Wes Publishing Co, St. Paul Minn, 1951
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989,
- Djaja S Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007
- Djubaedah Hasan, *Lembaga jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang melekat pada Tanah dalam konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Djuhaendah Hasan, *Hak Tanggungan atas Tanah dan Implikasinya terhadap Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003
- F.X. Ngadijarno, *Buku Lelang dan Praktek (Modul Pendidikan Piutang dan Lelang Negara)*, BPPK-Departemen Keuangan, 2004
- Fehr . Nils Henrick Morch Von Der, *Predatori Bidding in Sequential Aucitons*, Oxford Economics Paper, Norway, 1994
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009