

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
YOGYAKARTA**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

PRAMESWARA WINRIADIRAHMAN

NIM: 13340057

PEMBIMBING:

- 1. BUDI RUHIATUDIN S.H., M.Hum**
- 2. ISWANTORO S.H., M.H**

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

2017

ABSTRAK

Lelang eksekusi Hak Tanggungan lahir karena adanya suatu perjanjian jaminan dimana pihak debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian tersebut dan pihak kreditur sebagai pemegang jaminan berhak melakukan lelang eksekusi untuk mendapatkan haknya. Di wilayah Yogyakarta, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta. Pada tahun 2016 ada sebanyak 491 lelang dan 60 persen di antara lelang tersebut adalah lelang hak tanggungan. Dengan data ini penyusun tertarik untuk meneliti bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta dan mengetahui apa saja hambatan yang terjadi.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan mencari data langsung ke lapangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta melalui cara pengumpulan data dan wawancara dengan Bapak Untung Sudarwanto selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang dan Bapak Aris Rochmad Sopiyan selaku Kepala Seksi Hukum dan Informasi. Penyusun menggunakan pendekatan deskriptif-analitis dengan melukiskan suatu keadaan objektif dan mengkaitkannya dengan undang-undang yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan sudah melaksanakan ketentuan yang ada dalam Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Masih ada hambatan yang sulit diselesaikan karena pihak KPKNL Yogyakarta tidak berwenang dalam menyelesaikan permasalahan adanya gugatan pihak ketiga. Dalam kasus masih ditempatinya objek hak tanggungan oleh tereksekusi, pihak KPKNL sudah mempunyai upaya untuk mengatasi masalah tersebut dengan membuat permohonan penetapan eksekusi pengosongan kepada ketua pengadilan negeri. Upaya hukum yang dilakukan KPKNL Yogyakarta telah sesuai dan memperlihatkan kinerja yang baik dari instansi tersebut.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Prameswara Winriadirahman
NIM : 13340057
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi ini yang berjudul "PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA" adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusunan tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan. Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penyusun.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 25 Juli 2017

Yang menyatakan,



Prameswara Winriadirahman

NIM. 13340057

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Prameswara Winriadirahman

Kepada:

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Prameswara Winriadirahman

NIM : 13340057

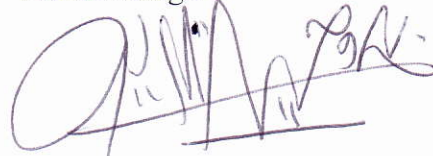
Judul : PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG YOGYAKARTA

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum

Dengan ini kami mengharap skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosyahkan.

Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 9 Agustus 2017
Pembimbing I



Budi Ruhiatudin S.H., M.Hum
NIP. 19730924 200003 1 00 1

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Prameswara Winriadirahman

Kepada:

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Prameswara Winriadirahman

NIM : 13340057

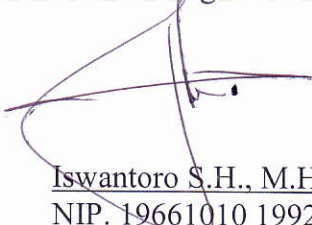
Judul : PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN
LELANG YOGYAKARTA

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum

Dengan ini kami mengharap skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosyahkan.

Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 9 Agustus 2017
Pembimbing II


Iswantoro S.H., M.H
NIP. 19661010 199202 1 001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-451/Un.02/DS/PP.00.9/08/2017

Tugas Akhir dengan judul : PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : PRAMESWARA WINRIADIRAHMAN
Nomor Induk Mahasiswa : 13340057
Telah diujikan pada : Senin, 14 Agustus 2017
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Budi Ruhiatudin, S.H., M.Hum.
NIP. 19730924 200003 1 001

Penguji I

Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H.
NIP. 19761018 200801 2 009

Penguji II

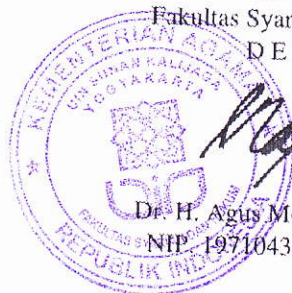
Dr. H. Riyanta, M.Hum.
NIP. 19660415 199303 1 002

Yogyakarta, 14 Agustus 2017

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

DEKAN



Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001

PERSEMBAHAN

*Untuk yang selalu mendoakan dan mendukungku
maka dengan rasa syukur dan penuh terimakasih kupersembahkan skripsi ini
kepada:*

Ayah dan Ibu

Kakak

Keluarga Besar

Teman-teman

yang Selalu

Memberikan Semangat, Dukungan dan Do'anya

dan

Almamaterku

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

Hidup Sekali, Hiduplah Yang Berarti - (Ahmad Fuadi)



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabbil 'alamin puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya, sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.

Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini mendekati sempurna telah penulis lakukan, namun keterbatasan yang dimiliki penulis maka akan dijumpai kekurangan baik dalam segi penulisannya maupun bobot ilmiahnya. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran sehingga dapat menghantarkan skripsi ini menjadi lebih baik.

Adapun terselesaikannya penulisan skripsi ini tentu tidak akan berhasil dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penyusun menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu penyusun skripsi ini terutama kepada:

1. Prof. Drs. KH. Yudian Wahyudi, Ph.D selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta staf-stafnya.
3. Ibu Lindra Darnela, S.Ag., M. Hum, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Bapak Faisal Luqman Hakim S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Bapak Budi Ruhiatudin S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I Skripsi dan Bapak Iswantoro S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II Skripsi yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penulisan skripsi ini.
5. Segenap Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen yang telah dengan tulus ikhlas membekali dan membimbing penyusun untuk memperoleh ilmu yang bermanfaat sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha Fakultas Syari'ah dan Hukum terutama Staf Tata Usaha Prodi Ilmu Hukum yang telah membantu sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan.
7. Terimakasih kepada Bapak Untung Sudarwanto S.H., M.H., selaku Kepala Seksi Pelayanan Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta yang telah meluangkan waktu dan membantu memberikan data dan informasi bagi penyusun terkait penyelesaian Skripsi ini.
8. Kedua orangtua yang penyusun cintai dan hormati Bapak Papa Riyadi S.Pd., M.Pd., dan Ibu Winarti S.Pd., yang senantiasa selalu mendampingi penyusun dengan doa yang tiada hentinya, mencurahkan perhatian, cinta dan kasih sayangnya, memberikan dukungan moril dan materil, serta semangat dan arahan juga pengorbanan yang tulus dan

ikhlas agar penyusun dapat menyelesaikan Studi dan Skripsi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

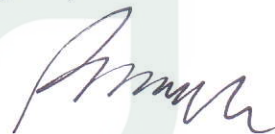
9. Narendra Utama Winriadirahman, kakak penyusun yang selalu memberikan semangat supaya mengingatkan penyusun terhadap tanggung jawab penyusun.
10. Saudara dan teman-teman seperjuangan Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta angkatan 2013 yang tak bisa saya sebutkan satu persatu, yang selalu membantu dan memberikan ilmu serta pertolongan selama masa menimba ilmu di UIN Sunan Kalijaga.
11. Teman teman Kuliah Kerja Nyata (KKN), Mas Zakky, Ismail, Ridhal, Ihsan, Arum, Andiani, Lidia, Putri, Fina dan Warga Dusun Pule, Desa Ngloro, Kecamatan Saptosari, Kabupaten Gunung Kidul, Provinsi D.I Yogyakarta dimana semangat silaturahmi dan dukungan masih terus berlanjut hingga saat ini, semoga demikian seterusnya.
12. Teman-Teman Kost Wisma Gemini Perum Polri Gowok tempat penyusun menghabiskan waktu selama masa perkuliahan dan sudah dianggap sebagai rumah kedua penyusun.
13. Sahabat terbaik dan terburuk Muhammad Pandu Gunawan, Muhammad Jaduk Chusana, Ade Rizal Nurrohman, Maman Setiawan, Amimah Nabila, Mahbubi, Lailatus Sofa Nihaayah, Abqory Agna A, Mohammad Yoga Al-Ghozi, Raka Handika, Firmansyah Budi, Djalul Senopati yang selalu menemani penyusun selama masa perkuliahan.

14. Semua Pihak yang telah membantu penyusun dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung, maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga amal ibadah dan andil kalian dibalas oleh Allah SWT.

Meskipun Skripsi ini telah penulis coba selesaikan semaksimal mungkin dan sebaik mungkin, namun tetap saja ada ketidaksempurnaan yang membutuhkan kritik dan saran yang bersifat membangun senantiasa penulis tunggu dan terima dengan penuh apresiasi. Akhir kata penyusun berharap semoga skripsi ini dapat memberi kemafaatan kepada penyusun dan kepada seluruh pembaca.

Yogyakarta, 25 Juli 2017

Penyusun,



Prameswara Winriadirahman
NIM. 13340057

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
ABSTRAK	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN	
PERSEMBAHAN	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teori	10
F. Metode Penelitian	23
G. Sistematika Penyusunan	26
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN DAN LELANG	
A. Tinjauan Perjanjian Kredit	28
B. Tinjauan Jaminan Kredit	31
C. Tinjauan Hak Tanggungan	34
D. Tinjauan Lelang	61

**BAB III GAMBARAN UMUM DAN PROSEDUR EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA**

A. Sejarah KPKNL	75
B. Bentuk Usaha	78
C. Struktur Organisasi	79
D. Kegiatan Organisasi KPKNL Yogyakarta	79
E. Aktivitas Usaha KPKNL Yogyakarta	81
F. Visi dan Misi	85
G. Tugas	85
H. Fungsi	86
I. Permohonan Pendaftaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Yogyakarta	86
J. Prosedur Peserta Lelang di KPKNL	87

**BAB IV PELAKSANAAN DAN HAMBATAN LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
YOGYAKARTA**

A. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta	92
B. Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta	100

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	106
B. Saran	107

DAFTAR PUSTAKA	110
-----------------------------	------------

LAMPIRAN-LAMPIRAN

CURRICULUM VITAE

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional Indonesia untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, dalam segala bidang perlu dilaksanakan pembangunan termasuk dalam melaksanakan pembangunan di bidang ekonomi. Faktor permodalan merupakan syarat yang mempunyai peranan yang sangat penting. Masyarakat berusaha menunjang pembangunan dengan cara mengembangkan berbagai usaha untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya.

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. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan 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.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat

dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan¹.

Jaminan mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kegiatan ekonomi pada umumnya, karena dalam pemberian pinjaman modal dari lembaga keuangan (baik bank maupun bukan bank) memberikan syarat adanya suatu jaminan yang harus dipenuhi para pencari modal apabila mereka ingin mendapatkan pinjaman/tambahan modal (berupa kredit) tersebut baik untuk jangka maupun jangka pendek. Bagi pihak debitur bentuk jaminan yang baik adalah jaminan yang dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum bahwa kredit yang diberikan dapat diperoleh kembali tepat pada waktunya.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan diatas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 2-3.

Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.²

Barulah pada tahun 1996 pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang ini disebut Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, ketentuan mengenai *Credietverband* dalam S. 1908-542 jo. S. 1937-190 jo. S. 1937-191 dan ketentuan mengenai *Hypotheek* dalam buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi pregerensi piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.³

² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 5.

Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi “mudah dan pasti”. Akan tetapi, praktiknya tidak demikian. Beberapa ketentuan UUHT tidak tegas, tidak lengkap, serta tidak memperhatikan konfigurasi peraturan dalam sistem hukum yang berlaku (termasuk tentang banyaknya upaya hukum yang bisa disalahgunakan untuk menanggukkan lelang eksekusi Hak Tanggungan), sehingga justru memicu ketidakpastian. Untuk membatasi hambatan tersebut, diperlukan adanya tambahan ketentuan, terutama yang menegaskan bahwa lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan *parate* eksekusi dilaksanakan tanpa fiat pengadilan. Adapun yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan sama sekali tidak boleh ditanggukkan kecuali terdapat unsur pidana.⁴ Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum atau menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.⁵ Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan mengikuti prosedur yang sudah ditentukan. Di wilayah Yogyakarta pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan

⁴ *Ibid.*, hlm. 119-120.

⁵ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1.

dapat dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta.

Dari data yang penyusun dapat dari wawancara dengan Bapak Untung Sudarwanto S.H., M.H sebagai Kepala Seksi Pelayanan Lelang pada tanggal 11 Juli 2017 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, di tahun 2016 ada sebanyak 491 lelang yang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta dan 60 persen atau kurang lebih 260 dari lelang tersebut adalah lelang eksekusi hak tanggungan. Dari data tersebut dapat penyusun lihat bahwa di wilayah Yogyakarta lelang eksekusi hak tanggungan lebih banyak dilaksanakan di KPKNL Yogyakarta. Oleh karena itu pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di KPKNL Yogyakarta perlu mendapat perhatian untuk melindungi hak-hak berbagai pihak. Dengan banyaknya lelang eksekusi hak tanggungan ini maka akan ada banyak juga permasalahan yang didapat oleh penyelenggara yaitu KPKNL Yogyakarta.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penyusun tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul:

“PELAKSANAAN DAN HAMBATAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA”.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, maka dapat disimpulkan beberapa rumusan permasalahannya, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta?
2. Apa hambatan yang terjadi dalam eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian merupakan pencerminan secara konkret kegiatan ilmu dalam memproses ilmu pengetahuan.⁶ Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul.⁷ Dari tujuan penelitian sebagaimana disebut di atas, diharapkan penelitian ini memiliki tujuan dan kegunaan dari penelitian yang akan di capai, sebagai berikut :

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta.
- b. Untuk mengetahui hambatan apa saja yang dihadapi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan.

⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, cetakan 1, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 10.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan 3, (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2007), hlm. 41.

- c. Untuk mengetahui bagaimana cara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta menangani hambatan yang dihadapi.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Penyusun berharap dapat memberikan sumbangan penelitian bagi ilmu pengetahuan hukum terutama dalam ilmu pengetahuan hukum perdata dan juga memberikan informasi tentang bagaimana lelang eksekusi hak tanggungan yang terjadi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta serta dapat menambah referensi bagi peneliti yang sama atau sejenis selanjutnya.

b. Manfaat Praktis

Skripsi ini bagi penyusun adalah sebagai syarat dalam menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S1) pada program studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Hasil skripsi ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi, dan menambah wawasan bagi penyusun dan pembaca.

D. Telaah Pustaka

Penelitian yang dilakukan oleh penyusun adalah penelitian yang juga berdasarkan buku-buku dan referensi yang telah ada sebelumnya, agar analisis ini dilandasi dengan analisa yang jelas dan sesuai dengan apa yang sudah ada sebelumnya. Sudah banyak referensi dan penelitian sebelumnya yang dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), untuk itu penyusun

telah melakukan telaah pustaka terhadap penelitian-penelitian sebelumnya untuk mencegah adanya kesamaan penelitian dan menjadi sumber rujukan dalam pembahasan yang penyusun teliti ini.

Pertama, skripsi dari Wahyu Irfan Safei, “Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Risalah Lelang Nomor 30/2012)”.⁸ Dalam skripsinya penyusun menjelaskan tentang bagaimana penyelesaian masalah pelaksanaan parate eksekusi atas adanya perlawanan pihak ketiga dalam suatu risalah lelang nomor 30/2012. Penyelesaian masalah parate eksekusi ini dapat ditempuh dengan 2 cara: 1) Melalui Jalur Non Litigasi yaitu melalui perundingan kembali antara kreditur dan debitur dengan cara *reschedulling*/penjadwalan kembali, *reconditioning*/usaha dengan cara mengubah sebagian/seluruh kondisi (persyaratan) yang semula disepakati bersama, dan *restructuring*/mengubah komposisi pembiayaan yang mendasari pemberian kredit. 2) Melalui Jalur Litigasi yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dimana penyelesaiannya melalui jalur persidangan. Bedanya dengan penelitian yang akan penyusun teliti adalah penelitian penyusun lebih membahas tentang pelaksanaan dan hambatan apa saja yang ada dalam eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta.

Kedua, skripsi dari Octavian Imam Renaldy, “Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dumai Propinsi Riau

⁸ Wahyu Irfan Safei, “Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Risalah Lelang Nomor 30/2012)”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara”.⁹ Dalam skripsi Octavian membahas tentang bagaimana pelaksanaan lelang secara menyeluruh oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dumai Propinsi Riau dengan menggunakan perspektif Hukum Administrasi Negara. Bedanya dengan penelitian penyusun adalah penelitian penyusun lebih membahas tentang pelaksanaan dan hambatan eksekusi hak tanggungan saja dan tempat penelitian yang berbeda.

Ketiga, Skripsi dari Nur Saleh, “Eksekusi dan Jaminan Studi Pelaksanaan Sita Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta”.¹⁰ Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penyusun teliti adalah dalam penelitian ini Nur Saleh lebih menjelaskan tentang bagaimana sita eksekusi terhadap barang jaminan kredit macet dan hambatan apa saja yang dialami oleh KPKNL Surakarta sedangkan dalam penelitian penyusun lebih membahas tentang lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Yogyakarta.

Keempat, Tesis oleh M. Nur Choliz Moslim, “Analisis Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta”. Dalam tesis ini M. Nur Choliz berfokus kepada pelaksanaan *parate executie* yang dilakukan oleh KPKNL Yogyakarta. Tesis ini menjelaskan bagaimana KPKNL Yogyakarta menyelesaikan eksekusi kredit

⁹ Octavian Imam Renaldy, “Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dumai Propinsi Riau Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara”, *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2010.

¹⁰ Nur Saleh, “Eksekusi dan Jaminan Studi Pelaksanaan Sita Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta”, *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2009.

macet mulai dari prosedur dan kesesuaian dengan UUHT dan syarat apa saja yang diberikan KPKNL Yogyakarta dalam menerima permohonan *parate executie* tanpa perintah dari pengadilan negeri. Perbedaan dengan skripsi yang akan penyusun teliti adalah tesis ini hanya membahas tentang pelaksanaan *parate executie* sedangkan penyusun akan membahas tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.¹¹

Perbedaan penelitian dari skripsi dan tesis diatas yang akan penyusun teliti adalah penyusun lebih memfokuskan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta dengan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan 27/PMk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

E. Kerangka Teori

1. Perjanjian

Ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam buku III KUH Perdata Pasal 1313 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari definisi tersebut bahwa hubungan antara dua orang tersebut adalah suatu hubungan antara dua orang tersebut adalah suatu hubungan hukum dimana hak dan kewajiban diantara para pihak tersebut dijamin oleh hukum.

¹¹ M. Nur Cholis Moslim, "Analisis Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta", *Tesis* Universitas Gajah Mada, 2014.

Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat unsur, seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:¹²

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua adalah mengenai subjeknya atau pihak-pihak dan perjanjian sehingga disebut sebagai syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sbagai syarat objektif karena mengenai objek suatu perjanjian.

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam pasal ini mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian dengan kata lain asas kebebasan berkontrak atau menganut sistem terbuka.

Asas kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan pada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum.¹³

Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹³ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi The Bankers Hands Book*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 177.

Dalam perjanjian adapun yang dikenal dengan istilah wanprestasi atau ingkar janji, wanprestasi sendiri menurut Pasal 1234 KUH Perdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, sebaliknya dianggap wanprestasi bila seseorang:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.¹⁴

Uraian di atas katakan bahwa perjanjian sama dengan persetujuan, dari perjanjian tersebut mengakibatkan adanya sebuah perikatan, artinya perjanjian adalah sumber dari perikatan, disamping sumber-sumber lainnya. Pasal 1233 KUH Perdata berbunyi “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

Perikatan artinya hal yang mengikat orang yang satu terhadap orang yang lain. Hal yang mengikat itu menurut kenyataannya dapat berupa perbuatan. Perikatan adalah suatu bentuk yang saling mengikat diantara kedua belah pihak, dengan ini karena perjanjian bersifat konkrit/nyata.

Dijelaskan pula dalam Pasal 1234 KUH Perdata bahwa perikatan memberikan syarat untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu. Perikatan yang timbul akibat perjanjian bisa dikatakan putus kalau sudah memenuhi prestasi.

2. Perlindungan Hukum

¹⁴ Abdul R Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori Dan Contoh Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 41.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁵ Menurut Muchsin perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasrakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹⁶ Perlindungan hukum peraturan merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:¹⁷

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

¹⁵ Setiono, *Rule of law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004), hlm. 3.

¹⁶ Muchsin, *Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 20.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

3. Jaminan

Ketentuan Pasal 1131 menyatakan bahwa, “Segala kebendaan si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan segala perikatan debitur tersebut”. Pasal 1131 KUH Perdata tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggung jawab atas utangnya, tanggung jawab yang mana berupa penyediaan kekayaan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jika perlu dijual untuk melunasi utang-utangnya. Asas ini sangat adil, sesuai dengan asas kepercayaan yang dimaksudkan adalah setiap orang yang memberikan utang kepada seseorang (kreditur) percaya bahwa debitur akan melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Setiap orang bertanggung jawab dengan apa yang telah dijanjikan karena semuanya berkaitan dengan sanksi moral sekaligus sanksi hukum.¹⁸

4. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang diatur dalam undang-undang pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Adapun yang dimaksud dengan Hak

¹⁸ Abdul R Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori Dan Contoh Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 16.

Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁹

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu, dalam pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.²⁰

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:²¹

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT;

¹⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 13.

²⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 5.

²¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang: Fak. Hukum UNDIP, 2008), hlm. 52.

- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*) yang ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT;
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Pasal 7 UUHT, bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun objek dari hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk dimasukkan secara khusus ketentuan tentang hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu mengatur lembaga *parate executie*

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglement Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madoera*).²²

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Subekti mengartikan eksekusi dengan istilah “pelaksanaan putusan”.²³ Retnowulan Sutantio mengartikan eksekusi sebagai “pelaksanaan putusan”. Pihak yang dimenangkan dalam putusan dapat memohon “pelaksanaan putusan” kepada pengadilan yang akan melaksanakannya secara paksa (*execution force*).²⁴

Pembakuan istilah eksekusi diganti dengan kata “pelaksanaan”, menurut M. Yahya Harahap dianggap sangat tepat. Sebagai alasannya bertitik tolak dari ketentuan Bab Sepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat Rbg, pengertian eksekusi sama dengan pengertian “menjalankan putusan” (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan “secara paksa” putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela.²⁵

²² *Ibid.*, hlm. 53.

²³ Subekti, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Jakarta: Bina Cipta, 1982), hlm. 128.

²⁴ Herowati Poesoko, *Parete Executie Objek hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007), hlm. 126.

²⁵ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: PT. Gramedia, 2008), hlm. 5.

Suatu harapan baru bagi pelaku ekonomi dengan diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai lembaga jaminan atas tanah untuk mengganti hipotik dan *credietverband*. Tentunya Undang-Undang Hak Tanggungan ini diposisikan lebih baik daripada saat berlakunya hipotik dan *credietverband*, dalam arti bahwa Undang-undang Hak Tanggungan mempunyai ciri kemudahan dan kepastian pada eksekusi atas objek hak tanggungan.²⁶

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan hak tanggungan, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Penyelesaian utang piutang yang bersangkutan melalui acara tersebut memerlukan waktu, karena pihak yang dikalahkan ditingkat Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi bahkan masih terbuka kesempatan untuk minta peninjauan kembali. Sehubungan dengan itu, bagi kreditor pemegang hak tanggungan selain gugatan perdata, disediakan lembaga eksekusi khusus. Ciri khusus dari hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal itu merupakan perwujudan ciri tersebut yang berupa kemudahan yang pasti disediakan khusus oleh hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal debitor cidera janji.

Yang disebut dengan eksekusi hak tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan

²⁶ Herowati Poesoko, *Parete Executie Objek hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007), hlm. 308.

pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Masalah eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT, yang menyebutkan bahwa:

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau;
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditorkreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua)

surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pada prinsipnya, setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan.²⁷

Kemudian berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa, apabila debitor 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. Hak dalam ketentuan Pasal 6 UUHT ini merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan

²⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang: Fak. Hukum UNDIP, 2008), hlm. 83.

persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yang telah diuraikan tersebut di atas, tetapi dalam Bab VIII pada Ketentuan Peralihan khususnya yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan:

“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya , dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”.

Ketentuan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum. Selanjutnya, kalau ada janji cara eksekusi yang menyimpang dari ketentuan Pasal 20 Undang – undang Hak Tanggungan, biasanya janji seperti itu dimasukkan dalam perjanjian kredit/surat hutang atau mungkin dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Dalam hal demikian, maka “janji” tersebut batal demi hukum, tetapi perjanjian kredit/ surat hutang dan APHT-nya sendiri, tetap hidup sebab pada dasarnya pembatalan tidak mempunyai daya kerja lebih daripada sekedar untuk mencapai tujuan seperti yang diharapkan

oleh pembuat undang – undang, yang dalam hal ini adalah tidak adanya janji yang bertentangan dengan Pasal 20 Undang – undang Hak Tanggungan.²⁸

Debitor yang wanprestasi atau kreditnya telah dinyatakan macet, bank atau kreditor cenderung akan langsung menggunakan dasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk melaksanakan eksekusi dengan meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pelaksana permintaan bank atau kreditor, sehingga seolah – olah semua produk hasil perikatan bank selaku kreditor dengan pihak debitor, sejak perikatan tersebut dibuat dan ditandatangani sampai pada debitor dinyatakan wanprestasi oleh kreditor/bank dianggap benar, dan debitor dalam hal ini dapat dikatakan sudah tidak dalam posisi yang sejajar kedudukannya dengan kreditor/bank. Sehingga dimungkinkan sebelum kreditor/bank memberikan somasi dan menyatakan debitor telah wanprestasi dan selanjutnya meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), debitor mengajukan gugatan ke Pengadilan menuntut hak-haknya apabila ada yang dilanggar oleh kreditor/bank, dan dengan munculnya persoalan baru tersebut sudah tentu akan menjadikan pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang mendasarkan pada Pasal 6 UUHT tersebut akan berpikir lagi dan cenderung tidak berani mengambil resiko dengan membeli barang yang masih dalam persengketaan. Oleh karena itu pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan pertolongan hakim dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dalam praktek dimana Ketua Pengadilan Negeri yang dapat menjadi pihak yang berada di tengah diantara kepentingan kreditor dan debitor

²⁸ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 277.

pada waktu dilakukan somasi dengan memanggil debitor untuk datang ke Pengadilan dimungkinkan juga untuk memberikan masukan, saran dan pertimbangan-pertimbangan hukum sehingga debitor dan kreditor masing-masing terwakili kepentingannya, pada akhirnya dapat terjadi eksekusi secara sukarela maupun dilakukan penjualan di bawah tangan.

Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengatur ketentuan mengenai kesempatan bagi debitor untuk menghindari pelelangan objek hak tanggungan yaitu sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (5) UUHT yang menyebutkan sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Bahwa pemberi hak tanggungan diberikan kesempatan seperti itu adalah logis dan patut, karena bagi kreditor pada dasarnya yang penting adalah mendapat pelunasan atas tagihannya, apakah melalui pembayaran sukarela atau melalui lelang baginya mestinya tidak menjadi soal. Apalagi pengambilan pelunasan melalui lelang harus mengikuti prosedur tertentu, yang selain memakan ongkos juga memakan waktu.²⁹

F. Metode Penelitian

Metode berasal dari bahasa Yunani yaitu "*muthodos*" yang berarti "cara atau jalan". Jadi metode merupakan jalan yang berkaitan dengan cara kerja dalam mencapai sasaran yang diperlukan bagi penggunaannya, sehingga dapat memahami

²⁹ Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: CV Rajawali, 1983), hlm. 6.

objek sasaran yang dikehendaki dalam upaya mencapai sasaran atau tujuan pemecahan permasalahan. Penelitian adalah terjemahan dari bahasa Inggris yaitu "research" yang berarti usaha atau pekerjaan untuk mencari kembali yang dilakukan dengan suatu metode tertentu dan dengan cara hati-hati, sistematis serta sempurna terhadap permasalahan, sehingga dapat digunakan untuk menyelesaikan atau menjawab problemnya.³⁰

Jadi, inti dari metode penelitian dalam setiap penelitian adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu dilakukan.³¹ Agar mempermudah dalam mengarahkan metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini, maka penyusun menyajikan beberapa hal yang terkait seperti yang disebutkan di bawah ini:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dikategorikan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan di kancah atau medan terjadinya gejala.³² Penelitian ini menggunakan metode korelasi yaitu metode dengan menghubungkan antara variabel yang dipilih dan dijelaskan dan bertujuan untuk meneliti sejauh mana variabel pada suatu faktor berkaitan dengan variabel yang lain.³³ Dalam menggunakan jenis penelitian studi lapangan (*field research*) dengan pengumpulan data secara langsung ke lapangan dengan mempergunakan

³⁰ Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hlm. 1.

³¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 17.

³² M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 11.

³³ *Ibid.*, hlm. 23.

teknik pengumpulan data berupa wawancara. Penyusun akan melakukan wawancara kepada seksi pelayanan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta.

2. Pendekatan

Jenis pendekatan yang digunakan oleh penyusun adalah deskriptif-analitis. Menurut Nawawi dan Martini mendefinisikan pendekatan deskriptif yaitu dengan melukiskan suatu keadaan objektif atau peristiwa tertentu berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana mestinya yang kemudian diiringi dengan upaya pengambilan kesimpulan umum berdasarkan fakta-fakta historis tersebut. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status suatu gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan. Jadi tujuan penelitian deskriptif adalah untuk membuat penjelasan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu. Selain itu menurut Winarno yang dimaksud dengan deskriptif-analitis adalah suatu penelitian yang tertuju pada penalaran masalah yang ada pada masa sekarang, dengan kata lain mendeskripsikan dan menguraikan hasil temuan penyusun kemudian melakukan analisis terhadap temuan tersebut.

3. Sumber Data Penelitian

a. Data Primer

Data Primer dalam penelitian ini merupakan data yang berasal dari hasil penelitian di lapangan dengan mengadakan peninjauan langsung pada objek yang diteliti atau wawancara.

b. Data Sekunder

Data Sekunder dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang berupa bahan-bahan hukum

4. Lokasi Penelitian

Penyusun mendapatkan data yang berkaitan dengan permasalahan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta.

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam skripsi ini adalah:

a. Oservasi, yaitu pengamatan terhadap fenomena yang terjadi pada objek penelitian. Dalam hal ini penyusun akan mengamati objek dari penelitian ini yaitu KPKNL Yogyakarta.

b. Wawancara, dengan cara ini penyusun akan mendapatkan data dari narasumber guna memperoleh informasi tentang permasalahan yang akan diteliti. Dalam hal ini penyusun akan melakukan wawancara kepada Staff dari Divisi Hukum dan Informasi KPKNL Yogyakarta.

6. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistemis data yang diperoleh dari wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat menjadi bahan informasi. Analisis data yang digunakan adalah analisis *deskriptif analisis*. Data yang telah terkumpul kemudian dilaporkan dengan apa

adanya dan diambil kesimpulan secara logis dan diambil kesimpulan secara logis kemudian menganalisisnya.

G. Sistematika Penyusunan

Dalam penulisan skripsi berjudul “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta” maka, sistematika penulisan yang dipakai dan tersusun adalah sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah yang akan diteliti, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat atau kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan yang menjelaskan gambaran umum penelitian yang akan dilakukan oleh penyusun.

Bab kedua, tinjauan teoritik tentang eksekusi hak tanggungan serta hal-hal yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan.

Bab ketiga, membahas terkait dengan gambaran umum tempat penelitian secara terperinci dan data mentah hasil dari penelitian seperti wawancara, observasi, dokumentasi.

Bab keempat, di dalam bab ini peneliti menyusun memaparkan hasil penelitian yang ada di lapangan dengan menganalisis data-data yang didapat dan mengkorelasikan dengan literatur yang terkait dengan tema penelitian.

Bab kelima, merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dari analisis tersebut disertai saran yang bertujuan untuk memajukan tempat penelitian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemohon mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan secara tertulis kepada Kepala KPKNL Yogyakarta. Setelah pihak KPKNL menerima berkas permohonan eksekusi, pihak KPKNL Yogyakarta akan melakukan penelitian terhadap berkas permohonan tersebut. Setelah penelitian berkas permohonan, KPKNL Yogyakarta akan melakukan pengumuman lelang 2 (dua) kali dengan jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berjarak 15 (lima belas) hari. Pelaksanaan lelang dilaksanakan sekarang dilaksanakan tanpa kehadiran peserta lelang. Pelaksanaan penjualan lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang dengan didampingi oleh 1 (satu) saksi dari pihak pejabat lelang dan penjual dengan didampingi 1 (satu) saksi dari penjual. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan pengesahan pembeli pada saat dilaksanakan lelang melalui internet tanpa kehadiran peserta lelang. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta walaupun sudah menggunakan sistim lelang melalui internet tanpa kehadiran peserta, sudah sesuai dengan Peraturan

Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan pihak KPKNL Yogyakarta tetap menerima permohonan lelang eksekusi hak tanggungan menurut Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

2. Pada pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta ditemui beberapa hambatan. Beberapa hambatan tersebut adalah:

- a. Adanya kesalahan dan kurangnya kelengkapan dokumen pemohon lelang eksekusi;
- b. Pelaksanaan *parate eksekusi* menurut Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 kadang bermasalah dengan adanya gugatan pihak ketiga;
- c. Adanya gugatan dari debitur. Dalam hal ini pembeli akan ragu untuk membeli suatu objek yang bermasalah;
- d. Objek lelang eksekusi yang masih berpenghuni;
- e. Lembaga yang berwenang untuk melakukan pengosongan objek hak tanggungan bukan KPKNL Yogyakarta.

B. Saran

Dari hasil penelitian yang penyusun dapat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, penyusun dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Untuk Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta:

- a. Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta diharapkan meneliti dokumen permohonan secara benar dan teliti dan melakukan peninjauan terhadap debitur atau tereksekusi sebelum dilaksanakan lelang eksekusi agar terhindar dari adanya gugatan pihak ketiga.
- b. Pemeriksaan objek lelang sehingga apabila objek tersebut laku tidak menimbulkan permasalahan baru dikarenakan tereksekusi masih menempati objek lelang eksekusi.
- c. Memperlihatkan keadaan sebenarnya dari objek lelang tersebut secara terperinci agar para calon pembeli dapat mengetahui keadaan sebenarnya dari objek lelang yang akan dibeli.
- d. Pengumuman Lelang seharusnya dilakukan lebih luas melalui iklan atau internet agar peminat dalam lelang tersebut lebih banyak.

2. Untuk pemerintah:

- a. Berkaitan dengan kewenangan KPKNL untuk melakukan eksekusi hak tanggungan maka perlu dibuat suatu peraturan yang dapat menjadi dasar hukum bagi KPKNL untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa penetapan dari pengadilan.

3. Untuk Masyarakat:

- a. Bagi masyarakat disarankan untuk lebih memahami tentang perjanjian hak tanggungan dan eksekusinya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- b. Bagi para pihak yang sering melakukan eksekusi objek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta agar selalu meneliti dengan benar berkas permohonan eksekusi dengan benar agar tidak menjadi hambatan bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-undang

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

2. Buku-buku

Daeng Naja H.R. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi The Bankers Hands Book*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Tioria Sianturi Purnama. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.

Fuady Munir. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.

Iqbal Hasan, M. 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama. Jakarta: Kencana.

Mahmud Marzuki, Peter. 2007. *Penelitian Hukum, cetakan 3*. Jakarta: Kencana Prenanda Media Group.

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

Muchsin. 2003. *Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

- Muljadi, Kartini., dan Gunawan Widjaya. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama. Jakarta: Kencana.
- Muljono E L. 1996. *Eksekusi Grosse Akta Hipotek*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Nasution, Bahder Johan. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum, cetakan 1*. Bandung: Mandar Maju.
- Ngadijarno F.X. 2008. *Lelang; Teori dan Praktek*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.
- Patrik, Purwahid., dan Kashadi. 2008. *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fak. Hukum UNDIP.
- Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Executie Obyek hak Tanggungan*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Purnamasari Irma Devita. 2014. *Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Penerbit Kaifa.
- R Saliman Abdul. 2014. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori Dan Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Salim HS H. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Satrio J. 1993. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiono. 2004. *Rule of law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Soekanto, Soeryono., dan Sri Mamudji. 1983. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: CV Rajawali.
- Subagyo, Joko. 2004. *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Subekti. 1982. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Jakarta: Bina Cipta.
- Subekti. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta.

Supramono Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta.

Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Waluyo, Bambang. 1996. *Penelitian Dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Yahya Harahap, M. 2008. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT. Gramedia.

3. Lain-lain

Nur Saleh, “Eksekusi dan Jaminan Studi Pelaksanaan Sita Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta”, *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2009.

Octavian Imam Renaldy, “Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Dumai Propinsi Riau Dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara”, *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2010.

Wahyu Irfan Safei, “Pelaksanaan Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Risalah Lelang Nomor 30/2012)”, *Skripsi* Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

M. Nur Cholis Moslim, “Analisis Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta”, *Tesis* Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, 2014.

<https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur>



PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogyakarta – 55233
Telepon : (0274) 551136, 551275, Fax (0274) 551137

Yogyakarta, 20 Juni 2017

Kepada Yth. :

Nomor : 074/6238/Kesbangpol/2017
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara
dan Lelang Yogyakarta

di Yogyakarta

Memperhatikan surat :

Dari : Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga
Nomor : B-1663/Un.02/DS.1/PN.00/06/2017
Tanggal : 19 Juni 2017
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul proposal : **"PELAKSANAAN DAN HAMBATAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA"** kepada:

Nama : PRAMESWARA WINRIADIRAHMAN
NIM : 13340057
No.HP/Identitas : 085729222562/3308100104950002
Prodi/Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga
Lokasi Penelitian : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta
Waktu Penelitian : 20 Juni 2017 s.d 31 Agustus 2017

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan:

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY.
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Ijin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.



Tembusan disampaikan Kepada Yth :

1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga;
3. Yang bersangkutan.



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN D I YOGYAKARTA
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
YOGYAKARTA

Jalan Kusumanegara No. 11 Yogyakarta Telepon : (0274) 544091 Faksimile : (0274) 523183

HASIL PENELITIAN KELENGKAPAN BERKAS

Nomor : HP- /WKN.09/KNLP.0605/2017

Telah diteliti kelengkapan berkas permohonan Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dari : berdasarkan Surat/Nota Dinas permohonan Nomor : tanggal dengan lampiran :

No.	Jenis Dokumen	Sesuai	Tidak Sesuai	Keterangan
	UMUM			
1.	Surat Permohonan Lelang			
2.	Salinan/Fotocopy Surat Keputusan Penunjukan Penjual			
3.	Syarat Lelang dari penjual (apabila ada)			
4.	Daftar barang yang akan dilelang			
	KHUSUS			
1.	Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit Debitur:			
2.	Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan			
3.	Salinan/fotocopy Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi			
4.	Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor			
5.	Bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Dalam hal bukti kepemilikan dimaksud tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya			
6.	Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor			
	LAIN-LAIN Bertanggung Jawab atas gugatan HARGA LIMIT Berkas lengkap tanggal			

1. Berkas permohonan ini dinyatakan telah/belum *) lengkap secara administrasi oleh Kasi Pelayanan Lelang
2. Berkas permohonan ini dinyatakan benar/tidak benar*) secara formal oleh Pejabat Lelang
3. Untuk pelaksanaan lelang dengan objek lelang berupa saham, diperlukan syarat khusus untuk lelang saham

Penelitian Kembali Kelengkapan Dokumen
Dan Legalitas Formal Subjek dan Objek lelang
Pejabat Lelang

Yogyakarta,
Penelitian Kelengkapan Dokumen
Pit. Kepala Seksi Pelayanan Lelang



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN DI YOGYAKARTA
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
YOGYAKARTA**

Jalan Kusumanegara No. 11 Yogyakarta, Telp: (0274) 544091 Fax: (0274) 523183

Nom :
Sifat : Segera
Hal : Penetapan Jadwal Leiang
Yth.

22 AUG 2017

Menunjuk surat Saudara Nomor : tanggal 3 Mei 2017
hal Permohonan Penetapan Jadwal Leiang Ulang dengan system penawaran secara tertulis
tanpa kehadiran peserta leiang melalui surat elektronik (email), dengan ini kami tetapkan
pelaksanaan leiang dengan jenis penawaran leiang melalui internet (*closed bidding*) pada:

Hari :
Tanggal :
Batas Akhir Penawaran :
Alamat Domain :
Tempat Leiang :

Penetapan Pemenang :

Diharapkan setelah menerima penetapan hari/tanggal leiang dimaksud, agar Saudara
melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

1. Membuat Pengumuman Leiang tertanggal 31 Agustus 2017 sebagai pengumuman pertama dan 15 September 2017 sebagai pengumuman kedua, serta mengirimkan bukti pengumuman leiang tersebut ke KPKNL paling lambat sebelum pelaksanaan leiang.
2. Mencantumkan Nilai Limit dan Jaminan Penawaran Leiang dalam Pengumuman Leiang yang besarnya paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari Nilai Limit.
3. Memberitahukan secara tertulis rencana pelaksanaan leiang kepada Debitor/ Tereksekusi dalam hal jenis leiang eksekusi;
4. Membawa dan memperlihatkan asli dokumen kepemilikan objek leiang;
5. Apabila Saudara membatalkan pelaksanaan leiang, maka Saudara memberitahukan secara tertulis pembatalan leiang dimaksud ke KPKNL dengan membayar bea leiang batal sesuai ketentuan;
6. Meskipun jadwal leiang sudah ditetapkan, namun leiang dapat tidak dilaksanakan apabila tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek leiang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan leiang ataupun sebab lain yang ditentukan setelah evaluasi detail terhadap persyaratan objek leiang.

Atas perhatian Saudara, kami ucapkan terima kasih.

Kepala Kantor,

Tembusan :

1. Kepala Seksi Pelayanan Leiang;
2. Kepala Seksi Kepatuhan Internal.

CURRICULUM VITAE

Nama Lengkap : Prameswara Winriadirahman
Jenis Kelamin : Laki-laki
Tempat, Tanggal Lahir : Magelang, 1 April 1995
Alamat Asal : Jalan Nuklir A-5 Perumahan Jogonegoro Indah, Mertoyudan,
Magelang
Alamat Tinggal : Wisma Gemini Perum Polri Gowok Yogyakarta
Email : Amekwara@gmail.com
No. HP : 085729222562
Asal Sekolah : SD Negeri 3 Kalnegoro
SMP Negeri 1 Magelang
SMA Negeri 4 Magelang



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA