

PERMASALAHAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN

Oleh Ahmad Nur

Wakil Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan

Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU NO. 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk tertentu, yang memberikan kedudukan yang utama kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. (Ps 1 UU No. 4 th 1996)

Hak Tanggungan memiliki 4 unsur:

- ▶ Merupakan hak jaminan yang dibebankan pada objek berupa tanah;
 - ▶ Benda selain tanah merupakan satu kesatuan dari tanah tersebut;
 - ▶ Objek jaminan dimaksudkan untuk pelunasan utang tertentu;
 - ▶ Memberi hak kepada kreditur untuk didahulukan dari pelunasan utang dari hasil penjualan benda jaminan.
- 

Asas–Asas Hak Tanggungan

1. Asas droit de preferent;
 2. Asas droit de suite;
 3. Asas spesialitas;
 4. Asas publisitas;
 5. Asas mudah dan pasti;
 6. Asas tidak dapat dibagi–bagi;
 7. Asas accessoir.
- 

Objek Hak Tanggungan

- 1) Hak Milik;
 - 2) Hak Guna Usaha;
 - 3) Hak Guna Bangunan;
 - 4) Hak Pakai.
- 

Proses Pembebanan Hak Tanggungan

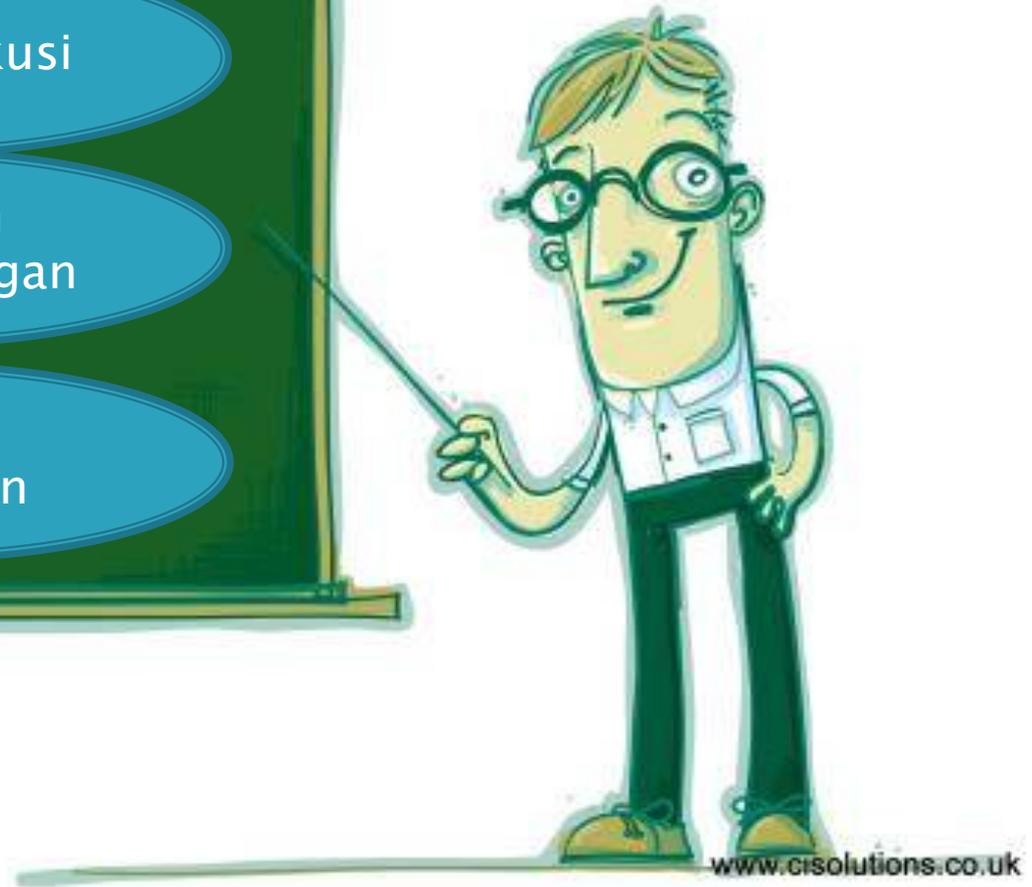
- Perjanjian Kredit/Pembiayaan di dalamnya terdapat klausul Pemberian Hak Tanggungan (Perjanjian Pokok); Pasal 10 UU No. 4 th 1996;
- Diikuti dengan Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT);
- Selanjutnya PPAT Membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);
- APHT didaftarkan oleh PPAT ke BPNselambat–lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT;
- Dngan didaftarkannya APHT oleh BPN dalam Buku Tanah Hak Tanggungan (BTHT), maka lahirlah Hak Tanggungan;
- BPN Menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat Irah–Irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;

Eksekusi Hak Tanggungan

Parate Eksekusi

Penjualan
dibawah tangan

Bantuan
Pengadilan



Eksekusi Melalui Pengadilan

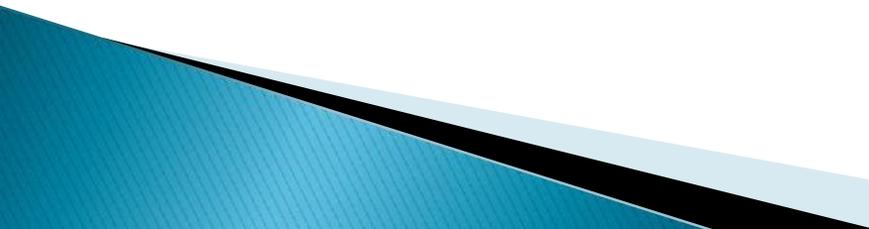
Dokumen apa yang harus ada saat mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan?

1. Ada perjanjian hutang/pembiayaan/akad syariah; ✓
2. Sertifikat Hak (Hak Milik, HGB, HGU, Hak Pakai yang telah dibebani Hak Tanggungan); ✓
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT); ✓
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT); ✓
5. **Pendaftaran APHT ke Kantor BPN; ✓**
6. Sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” ✓

Eksekusi Melalui Pengadilan

- ▶ **Mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan Ke Pengadilan Agama;**
Ke PA dimana tempat tinggal nasabah/
debitur//kreditur ? Atau ke PA dimana objek
Hak Tanggungan berada ?
- ▶ Menurut hemat kami, ke dua PA tersebut dapat
menangani, akan tetapi akan lebih efektif jika di
PA tempat objek HT berada agar tidak
memerlukan tindakan delegasi lagi.
- ▶ **Aanmaning:** tetap dilaksanakan sebagaimana
eksekusi Putusan Pengadilan yang BHT,
meskipun tentu telah ada somasi dari Pemegang
Hak Tanggungan

Apa Yg Dilakukan Ketua Terhadap Permohonan Eksekusi HT

1. Kreditor mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan yang disertai dengan dokumen yang diperlukan;
 2. Ketua PA mempelajari permohonan tersebut dengan seksama khususnya tentang:
 - a. Apakah perjanjian memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHP dan Pasal 22 dan 23 KHES;
 - b. Apakah dalam perjanjian pokok terdapat klausul akan memberikan hak tanggungan;
- 

Apa Yg Dilakukan Ketua Terhadap Permohonan Eksekusi HT

- c. Apakah termohon telah wanprestasi /ingkar janji;
- d. Apakah terhadap APHT yang telah didaftarkan pada BPN;
- e. Apakah ada sertifikat hak tanggungan dengan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- f. Apakah jumlah hutang sesuai dengan perjanjian. (jumlah utang fixed)

Apa Yg Dilakukan Ketua Terhadap Permohonan Eksekusi HT

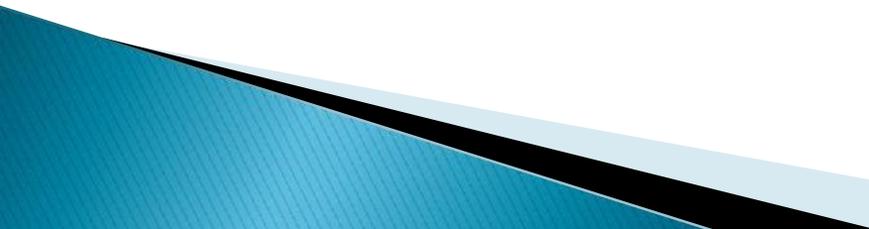
3. Ketua PA membuat penetapan aanmaning;
4. Aanmaning dapat dilakukan lebih dari satu kali;
5. Setelah lewat 8 hari pemohon eksekusi membuat surat kepada ketua PA bahwa termohon eksekusi tidak mau melaksanakan meskipun telah diperingatkan;
6. Ketua karena jabatannya memerintahkan Panitera untuk **meletakkan sita eksekusi**;

Sita atas objek Hak Tanggungan ?

Ada yang berpendapat sita eksekusi terhadap objek hak tanggungan tidak perlu dilakukan karena tidak ada urgensinya.

- ▶ Semua surat-surat mengenai objek HT, seperti sertifikat sudah di tangan pemegang hak tanggungan;
- ▶ Penetapan Sita Eksekusi memungkinkan pihak mengajukan perlawanan (menyita waktu dan tambahan biaya);
- ▶ Padahal pembebanan Hak Tanggungan telah dipersamakan dengan meletakkan sita (jaminan)

Apa Yg Dilakukan Ketua Terhadap Permohonan Eksekusi HT

7. Ketua membuat penetapan pelaksanaan lelang;
 8. PA mengajukan permohonan pelelangan kepada kantor lelang setempat;
 9. PA menyampaikan nilai limit kepada Kantor Lelang, berdasarkan hasil perhitungan appraisers atau oleh tim.
- 

Proses Lelang

Objek Hak Tanggungan

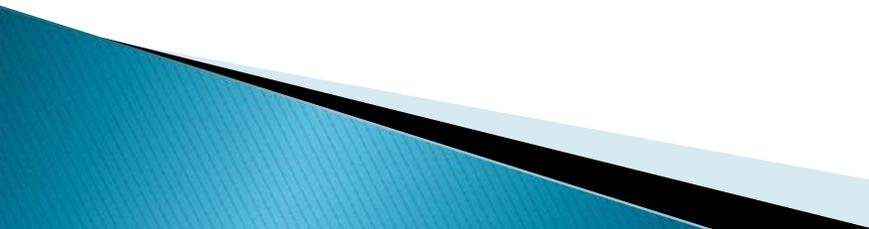
- 1) Kantor Lelang KPKNL menetapkan tanggal pelelangan dan memberitahukan bahwa pelelangan dapat diumumkan;
- 2) Penjual mengumumkan di mass media sebanyak dua kali dg jarak pengumuman pertama dan kedua selama 15 hari;
- 3) Peminat lelang mendaftarkan diri dengan terlebih dahulu menyetor uang jaminan sebanyak yg ditentukan (20%);

Proses Lelang

Objek Hak Tanggungan

- 4) Pelaksanaan Lelang dimulai dengan Penjelasan tentang Objek yang dilelang oleh Penjual;
- 5) Lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang;
- 6) Penetapan Pemenang Lelang;
- 7) Pemenang membayar melalui rekening Kantor Lelang;
- 8) Kantor Lelang (KPKNL) menyetor ke rekening Pengadilan Agama setelah dipotong kewajiban-kewajiban;
- 9) Pengadilan Agama Memanggil para pihak untuk menyerahkan uang hasil lelang sesuai dengan jumlah hutang;
- 10) Jika ada pihak yang tidak mau menerima, Pengadilan Agama membuat berita acara konsinyasi;
- 11) Pengadilan Agama membuat berita acara penyerahan objek lelang kepada pemenang lelang;

BAGAIMANA KALAU TERMOHON EKSEKUSI TIDAK MAU MENINGGALKAN OBJEK EKSEKUSI LELANG

- ▶ Pemenang lelang atau Pemohon eksekusi mengajukan permohonan eksekusi pengosongan;
 - ▶ Ketua PA membuat penetapan aanmaning;
 - ▶ Sidang aanmaning;
 - ▶ Lewat 8 hari peringatan tidak dihiraukan ketua membuat penetapan eksekusi pengosongan;
- 

Eksekusi Pengosongan tidak perlu dengan gugatan baru.

- ▶ Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan pasal 200 (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan.
- ▶ (SEMA No. 4 Th 2014 ttg pemberlakuan hasil pleno kamar)
 - ▶ **Akan tetapi hasil pleno kamar tersebut telah direvisi sehingga berbunyi sbb:**
- ▶ “terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua pengadilan tanpa melalui gugatan”.



TERIMA KASIH