

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN YANG
OBJEKNYA TERDAPAT SITA PAJAK
(Studi Kasus di KPKNL Surabaya)**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum
Pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas
Pembangunan Panca Budi



OLEH:

FATKHULLOH, S.E.

NPM 1916010017

**MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2022**

Halaman Pengesahan

PENGESAHAN TESIS

JUDUL : PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG OBJEKNYA TERDAPAT SITA PAJAK (STUDI KASUS DI KPKNL SURABAYA)

NAMA : FATKHULLOH
N.P.M : 1916010017
JENJANG : PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI : Magister Ilmu Hukum
TANGGAL KELULUSAN : 07 Februari 2022

DIKETAHUI

DIREKTUR

KETUA PROGRAM STUDI



Dr. Yohny Anwar, SH., SE., MH., MM



Dr T. Riza Zarzani, S.H., M.H

DISETUJUI
KOMISI PEMBIMBING

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II



Dr T. Riza Zarzani, S.H., M.H



Dr Henry Aspan, SE., SH., MA., MH.,

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : FATKHULLOH, S.E.

NPM : 1916010017

Prodi : MAGISTER ILMU HUKUM

Judul Tesis : PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
YANG OBJEKNYA TERDAPAT SITA PAJAK Studi Kasus di
KPKNL Surabaya)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tugas Akhir/Tesis saya bukan hasil plagiat
2. Saya tidak akan menuntut perbaikan nilai indeks prestasi kumulatif (IPK) Setelah ujian sidang meja hijau.
3. Tesis saya dapat dipublikasikan oleh pihak Lembaga, dan saya tidak akan menuntut akibat publikasi tersebut.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenar-benarnya, terima kasih.

Medan, Mei 2022

g membuat pernyataan



FATKHULLOH, S.E

1916010017



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI PROGRAM PASCASARJANA

Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MAGISTER EKONOMI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM KESEHATAN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MAGISTER PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MAGISTER AKUNTANSI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNOLOGI INFORMASI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNOLOGI INFORMASI	(TERAKREDITASI)

PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap	: FATKHULLOH
Tempat/Tgl. Lahir	: TEGAL / 10 April 1977
Nomor Pokok Mahasiswa	: 1916010017
Program Studi	: Magister Ilmu Hukum
Konsentrasi	: Perdata
Jumlah Kredit yang telah dicapai	: 51 SKS, IPK 3.75
Nomor Hp	: 08156924325
Dengan ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut	: *

No.	Judul
1.	PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG OBJEKNYA TERDAPAT SITA PAJAK (Studi Kasus di KPKNL Medan)

Catatan : Diisi Oleh Dosen Jika Ada Perubahan Judul

*Coret Yang Tidak Perlu



Rektor I,

(Cahyo Pramono, S.E., M.M.)

Medan, 24 Mei 2022

Pemohon,

(Fatkhulloh)

Tanggal :
Disahkan oleh :
Direktur

(Dr. Yohny Anwar, SH., SE., MH., MM)

Tanggal :
Disetujui oleh :
Dosen Pembimbing I :

(Dr. T. Riza Zarzani, S.H., M.H)

Tanggal :
Disetujui oleh :
Ketua Prodi Magister Ilmu Hukum

(Dr. T. Riza Zarzani, S.H., M.H)

Tanggal :
Disetujui oleh :
Dosen Pembimbing II :

(Dr. Henry Aspan, SE., SH., MA., MH.,)

No. Dokumen: FM-UPBM-18-02	Revisi: 0	Tgl. Eff: 22 Oktober 2018
----------------------------	-----------	---------------------------

: Permohonan Meja Hijau

Medan, 21 Mei 2022
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Direktur
 Program Pascasarjana
 UNPAB Medan
 Di -
 Tempat

Yang hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : FATKHULLOH
 Tempat/Tgl. Lahir : Dukuhturi Tegal / 10 April 1977
 Nama Orang Tua : SAEROZI
 P. M : 1916010017
 Fakultas : PROGRAM PASCASARJANA
 Program Studi : Magister Ilmu Hukum
 No. HP : 08156924325
 Alamat : Desa Kendalserut RT 03 RW 04, Kecamatan Pangkah,
 Kabupaten Tegal

Yang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul **PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK GUGUNGAN YANG OBJEKNYA TERDAPAT SITA PAJAK (Studi Kasus di KPKNL Medan)**, Selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indeks prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercap keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjiilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangani dosen pembimbing, prodi dan dekan
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
12. Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan rincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	3,650,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	2,500,000
Total Biaya	: Rp.	6,150,000

Ukuran Toga :

M

diketahui/Dijetujui oleh :

Hormat saya



Dr. Yohny Anwar, SH., SE., MH., MM
 Program Pascasarjana



FATKHULLOH
 1916010017

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila ;
 - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
 - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.

ABSTRAK

PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG OBJEKNYA TERDAPAT SITA PAJAK (Studi Kasus Di KPKNL Surabaya)

Fatkhulloh, S.E.¹

Dr. T. Riza Zarzani, SH., MH²

Dr. Henry Aspan, S.E., S.H., M.A., M.H., MM³

Pemegang Hak Tanggungan merupakan Kreditur Preferen, oleh karena itu dengan sendirinya mempunyai hak preferensi terhadap kreditur-kreditur lainnya dengan artian didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditur. Permasalahan yang kadang terjadi dalam praktek penjaminan dengan Hak Tanggungan adalah manakala Debitur tidak hanya memiliki hutang pada Bank, namun dia juga memiliki kewajiban kepada Negara berupa Pajak (*Fiscus*) yang tidak mampu dibayarnya.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hukum tanah dan atau bangunan sebagai jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan dan pelaksanaan sita oleh Kantor Pelayanan Pajak, perlindungan hukum pemegang hak tanggungan atas jaminan yang disita oleh Kantor Pelayanan Pajak dan pelaksanaan lelang permohonan dari kreditur pemegang hak tanggungan yang objek lelangnya disita oleh Kantor Pelayanan Pajak. Tujuan penelitian untuk mengetahui pengaturan hukum jaminan kredit yang telah dibebani hak tanggungan dan pelaksanaan sita oleh Kantor Pelayanan Pajak, mengetahui kedudukan hukum Pemegang Hak Tanggungan atas Jaminan yang dikenai tindakan sita oleh Kantor Pelayanan Pajak dan mengetahui pelaksanaan lelang permohonan dari Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang objek lelangnya disita oleh Kantor Pelayanan Pajak di KPKNL Surabaya. Dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.

Dari penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa praktek di lapangan atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang objeknya terdapat sita pajak terdapat perbedaan pendapat. Sebagian Pejabat Lelang berpendapat bahwa lelang tetap dapat dijalankan dan sebagian lainnya mengatakan harus batal. Hal ini dikarenakan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 belum spesifik mengatur singgungan lelang Hak Tanggungan dan pajak. Apabila dikaitkan dengan Undang-undang perpajakan yang berlaku, maka kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan adalah lemah, karena dalam Undang-undang perpajakan mengatur dengan jelas bahwa negara didahulukan dalam pelunasan hutang pajak.

Kata Kunci : Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan, Sita Pajak, KPKNL

¹ Mahasiswa Program Pasca Sarjana UNPAB Surabaya

² Dosen Program Pasca Sarjana UNPAB, Dosen Pembimbing I

³ Dosen Program Pasca Sarjana UNPAB, Dosen Pembimbing I

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF THE AUCTION OF THE MORTGAGE WHOSE OBJECT IS TAX CONFISCATION (Case Study at KPKNL Surabaya)

Fatkulloh, S.E.¹

Dr. T. Riza Zarzani, SH., MH²

Dr. Henry Aspan, S.E., S.H., M.A., M.H., MM³

The holder of the Mortgage is a Preferred Creditor, thus he has the right of preference over other creditors. It means that he can ask precedence in taking payment of the results of the execution of certain guarantee objects which concerning the Mortgage are specifically bound to guarantee the creditor's claim. However, the issue that sometimes occurs in the practice of guaranteeing with Mortgage is when the debtor not only has a debt to the bank, but he also has an obligation to the state in the form of tax (Fiscus) which he cannot pay.

The problem in this study is how the legal regulation of land and or buildings as collateral for credit is burdened with mortgage rights and the implementation of confiscation by the Tax Service Office, legal protection of mortgage holders on collateral confiscated by the Tax Service Office, and the implementation of auction requests from creditors holding mortgage objects auction is confiscated by the Tax Service Office. The purpose of this study is to find out the legal arrangements for credit guarantees that have been encumbered with mortgage rights and the implementation of confiscation by the Tax Service Office, to find out the law of the mortgage holder of the Collateral who is subject to confiscation by the Tax Service Office and to find out the auction implementation of the mortgage holder creditor whose auction object was confiscated by the Tax Service Office at KPKNL Surabaya. In this study, the empirical juridical method was used such as examining the applicable legal provisions and what is happening in reality in society.

From this research, it can be concluded that the practice in the field on the implementation of the auction of the execution of the Mortgage whose object is tax confiscation was that there was a difference in opinion. Some of the Auction Officials believed that the auction can still be carried out and others say that it must be canceled. This was because the Minister of Finance Regulation No. 27/PMK.06/2016 had not specifically regulated the allegation of Mortgage and tax auctions. If it was related to the applicable tax law, the position of the mortgage holder was weak, because the tax law stipulated that the state took precedence in paying off tax debts.

Keywords: Auction, Mortgage Execution, Tax Confiscation, State Assets and Auction Service Office (KPKNL)

¹ Post-graduate Program Student UNPAB Surabaya

² Post-graduate Program Lecturer UNPAB, Advisor I

³ Post-graduate Program Lecturer UNPAB, Advisor I

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT Penulis panjatkan karena atas rahmat dan hidayah-Nyalah, penulisan tesis dengan judul “**Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Objeknya Terdapat Sita Pajak (Studi Kasus di KPKNL Surabaya)**” dapat diselesaikan.

Tesis ini disusun guna memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Program Pasca Sarjana (S2) pada Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Penulisan tesis ini juga bertujuan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Pengetahuan khususnya ilmu hukum bidang lelang, khususnya untuk lelang eksekusi berdasar Pasal 6 UUHT yang objeknya bersinggungan dengan sita pajak. Tentunya Dalam proses penyusunan ini, terdapat hambatan dan rintangan yang cukup memakan waktu dan menguras tenaga maupun pikiran. Namun semuanya dapat teratasi berkat bantuan, bimbingan, dorongan dan arahan dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini dengan kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Yth:

1. Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E, M.M, selaku Rektor Universitas Panca Budi Medan;
2. Dr. T Riza Zarzani, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Magister Hukum Universitas Panca Budi Medan sekaligus Dosen Pembimbing I;
3. Dr. Henry Aspan, S.E., S.H., M.A., M.H., MM, Selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan pengarahan yang baik sampai penyelesaian penulisan tesis ini.
4. Bapak/Ibu Dosen Pengajar di kelas Program Pasca Sarjana (S2) pada Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan yang telah menyampaikan ilmu dan tentunya sangat bermanfaat bagi penulis.
5. Bapak/Ibu Staff pengajaran dan karyawan pada Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan yang selama ini banyak membantu kelancaran perkuliahan
6. Kepala KPKNL Surabaya yang telah memberikan izin riset dan Para

Pelelang/Pejabat Lelang KPKNL Surabaya yang bersedia meluangkan waktunya untuk berbagi ilmu di bidang pelelangan disela-sela pekerjaan yang sangat padat

7. Seluruh Keluarga dan Istriku (Bhecik Roza Islamiyah, A.Md.Keb, S,Tr.Keb) dan Putra-putriku (Rafi Dinan Al Farisi, Mahira Dinan Aftani dan Dzakira Dinan Ulya) yang telah memberikan semangat, motivasi dan doa yang bermanfaat bagi penyelesaian tesis ini.
8. Teman-teman seperjuangan di Program Pasca Sarjana (S2) pada Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan yang telah menjadi tempat bertukar pikiran yang baik.

Terakhir, penulis sangat menyadari bahwa tesis ini tentunya masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis dengan kerendahan hati mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan tesis ini sembari berharap, semoga tesis ini bermanfaat, dan semoga Allah SWT senantiasa memberikan keberkahan bagi kita semua. Amin.

Medan, 18 Februari 2022

Penulis

Fatkulloh
NPM : 1916010017

DAFTAR ISI

JUDUL

PENGESAHAN TESIS

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Perumusan Masalah 10

C. Tujuan Penelitian 10

D. Manfaat Penelitian 11

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep 11

1. Kerangka Teori 11

a. Teori Kepastian Hukum 12

b. Teori Perlindungan Hukum 16

c. Teori Jaminan 19

2. Kerangka Konsep 28

F. Asumsi 29

G. Keaslian Penelitian 30

H. Metode Penelitian 31

1. Jenis Penelitian 31

2. Lokasi dan Waktu Penelitian 33

3.	Alat Pengumpulan Data.....	33
4.	Analisis Data.....	33
I.	Sistematika Penulisan	36
 BAB II PENGATURAN HUKUM JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN PROSES TERJADINYA SITA PAJAK		
A.	Pengaturan Hukum Jaminan Hak Tanggungan	39
1.	Peraturan yang Mendasari Jaminan Hak Tanggungan	39
2.	Proses Terjadinya dan Pemasangan Hak Tanggungan	43
3.	Keistimewaan Hak Tanggungan	48
4.	Sifat Hak Tanggungan	49
5.	Unsur Pokok Hak Tanggungan	51
6.	Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Jaminan Kredit.....	52
7.	Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan	55
B.	Proses Terjadinya Sita Pajak	58
1.	Jenis Pendapatan Negara.....	58
2.	Timbulnya Utang Pajak	63
3.	Penagihan Pajak.....	64
4.	Tahapan Penagihan Pajak	65
5.	Pelaksanaan Sita Harta Milik Wajib Pajak	68
6.	Tata Cara Pendaftaran Sita Pajak pada Kantor Pertanahan	70
 BAB III KEDUDUKAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN YANG DIKENAI TINDAKAN SITA OLEH KANTOR PELAYANAN PAJAK		
A.	Eksekusi Kredit Macet sebelum lahirnya UUHT.....	72
B.	Latar Belakang Lahirnya UUHT	80

1.	Penyelesaian Kredit Macet berdasar UUHT.....	81
2.	Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pasca Lahirnya UUHT	84
C.	Kedudukan Hukum objek Hak Tanggungan ketika dilakukan Sita Pajak.....	86
1.	Jenis Kreditur menurut KUH Perdata	86
2.	Perbedaan Hak Mendahului dan Hak Istimewa	88
3.	Kedudukan Pemegang Hak Tanggungan ketika objek jaminannya di sita oleh Kantor Pelayanan Pajak	89

BAB IV PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG OBJEK LELANGNYA DISITA OLEH KANTOR PELAYANAN PAJAK DI KPKNL SURABAYA

A.	Gambaran Umum KPKNL Surabaya	98
B.	Tugas dan Fungsi KPKNL Surabaya	104
C.	Wilayah Kerja KPKNL Surabaya	106
D.	Tugas Pokok dan Fungsi KPKNL Surabaya dalam Pelayanan Lelang.....	106
1.	Pengertian Lelang	106
2.	Jenis Lelang	107
3.	Pengertian Pejabat Lelang	110
4.	Produk Hukum dari Pejabat Lelang	111
E.	Syarat dan Prosedur Lelang Pasal 6 UUHT	112
1.	Dokumen Berkas Persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	113
2.	Kegiatan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan	117
3.	Hasil Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan	121
4.	Grosse Risalah Lelang	123
5.	Pembatalan Lelang	124

F.	Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang objeknya terdapat sita di	
	KPKNL Surabaya,.....	125
1.	Jumlah Kasus Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang objeknya	
	Terdapat Sita di KPKNL Surabaya,.....	125
2.	Pendapat Pejabat Lelang KPKNL Surabaya atas Lelang Objek Hak	
	Tanggungan yang Terdapat Sita Pajak,.....	126
3.	Hambatan atas Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang	
	Objeknya terdapat Sita Pajak,.....	129
G.	Alternatif Penyelesaian Lelang Hak Tanggungan yang Objeknya	
	terdapat sita Pajak,.....	132
4.	BAB V PENUTUP	
A.	Kesimpulan.....	138
B.	Saran-saran,.....	139
	DAFTAR PUSTAKA,.....	141
	LAMPIRAN	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUD 1945 bahwa negara Indonesia adalah negara hukum (*Rechtsstaat*) tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*Machtsstaat*), dan kemudian ditegaskan ke dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) yang menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Dalam amandemen Perubahan UUD 1945 ini tidak disebutkan lagi bahwa Indonesia menganut konsep *Rechtsstaat* namun lebih diterjemahkan ke dalam konsep negara hukum.

Sebagai negara hukum, tentunya terdapat banyak aturan dan norma yang sudah melekat menjadi bagian kehidupan keseharian masyarakat. Idealnya aturan-aturan yang ada satu sama lain tidak akan saling bertentangan sehingga tercipta suatu kepastian dan keadilan berdasarkan hukum di dalam kehidupan bernegara. Masyarakat akan merasa terjamin apabila dalam segala aspek kehidupannya terdapat peraturan yang mengatur hubungan antar sesama sebagai makhluk sosial secara rigid sehingga hak-haknya sebagai bagian dari warga masyarakat ataupun individu menjadi terlindungi. Guna mewujudkan hal tersebut negara hadir dengan membuat peraturan-peraturan dan tatanan sosial yang bertujuan mewujudkan masyarakat yang adil makmur dan sejahtera.

Salah satu wujud dari keadilan itu apabila masyarakat sudah terpenuhi kepastian hukum dalam berusaha sehingga kegiatan ekonomi yang dilakukannya terjamin dan terlindungi, sebab dalam kehidupan yang semakin kompleks seperti sekarang ini di mana jenis kegiatan roda ekonomi dan bisnis semakin berkembang sehingga diperlukan suatu pengaturan hukum agar tidak saling tumpang tindih antar kegiatan jenis usaha dan bisnis yang berbeda mengingat roda perekonomian suatu negara dimulai dari kegiatan perekonomian masyarakat.

Salah satu kegiatan perekonomian masyarakat modern adalah mulai dikenalnya kegiatan simpan pinjam. Ada pula kegiatan di bidang ekonomi dengan cara memperjual belikan suatu barang yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai. Istilah pinjaman untuk mendapatkan dana yang akan digunakan untuk dikenal dengan nama kredit.

Dalam kehidupan sehari-hari istilah kredit biasa dikenal orang dengan pengertian pembelian barang dengan cara cicilan atau dalam arti ekonomi yang sederhana yaitu penundaan pembayaran. Artinya, barang atau uang yang diterima sekarang dikembalikan pada masa yang akan datang. Berdasarkan Undang-undang Perbankan RI No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menjelaskan bahwa "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya

setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”¹

Menurut Veithzal Rivai, Kredit adalah penyerahan uang, barang atau jasa kepada pihak lain atas dasar kepercayaan dengan perjanjian mampu atau dapat membayar pada tanggal yang sudah disepakati.²

Pembiayaan kredit dapat diperoleh dari lembaga keuangan baik Perbankan maupun non perbankan. Lembaga Keuangan Bank atau biasa disebut Bank merupakan lembaga keuangan yang memberikan jasa keuangan yang paling lengkap. Usaha Keuangan yang dilakukan disamping menyalurkan dana atau memberikan pinjaman (kredit) juga melakukan usaha menghimpun dana dari masyarakat luas dalam bentuk simpanan. Kemudian usaha Bank lainnya memberikan jasa-jasa keuangan yang mendukung dan memperlancar kegiatan memberikan pinjaman dengan kegiatan menghimpun dana. Sebaliknya lembaga keuangan bukan Bank atau pembiayaan lebih terfokus kepada salah satu bidang saja apakah penyaluran dana atau penghimpunan dana walaupun ada juga lembaga keuangan bukan Bank yang melakukan keduanya. Bank mempunyai keunggulan dari lembaga lain karena memberikan pelayanan yang lebih lengkap.³

Kredit yang diberikan oleh Lembaga Keuangan didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan nasabah. Oleh karena lembaga Keuangan baik perbankan

¹ Pasal 1 Undang-undang Nomor No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan

² Andrianto, S.E., M.Ak., *Manajemen Kredit; Teori dan Konsep Bagi Bank Umum*, Pasuruan; Penerbit Kiara Media, 2020, hlm. 2.

³ Ardiansyah Putra Hrp, S.Pd., Msi. dan Dwi Saraswati, S.Pd, M.Si., *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Surabaya; CV Jakad Media Publishing, 2020, hlm. 8.

maupun non perbankan dalam memberikan kredit sebagai salah satu usaha untuk membuat keuntungan, maka Bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika ia betul-betul yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.⁴

Fungsi bank sebagai lembaga intermediasi terutama dalam hal kegiatan penyaluran kredit mempunyai peranan yang sangat penting bagi pergerakan perekonomian secara keseluruhan dan memfasilitasi pertumbuhan ekonomi. Pemberian kredit merupakan aktivitas bank yang paling utama dalam menghasilkan keuntungan, namun juga memberikan risiko yang terbesar kepada bank. Salah satu alasan terkonsentrasinya usaha bank dalam penyaluran kredit adalah sifat usaha bank sebagai lembaga perantara (intermediasi) antara unit surplus dengan unit defisit, dimana sumber dana perbankan berasal masyarakat sehingga secara moral mereka harus menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit.⁵

Dalam peranan fungsinya tersebut, terdapat relasi hukum antara Bank dan debitur ataupun nasabah dengan didasarkan pada dua unsur pokok yaitu hukum dan kepercayaan. Bank akan dapat menjalankan

⁴ Iswi Hariyani, S.H., M.H., *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, Jakarta; PT Elex Media Komputindo, 2010, hlm. 10.

⁵ Jurnal Inspirasi Bisnis dan Manajemen, Vol 1, (2), 2017, 135-144.

kegiatan operasional dan pengembangannya secara normal apabila masyarakat mempercayakan dananya untuk ditempatkan pada Bank, sementara Bank dalam menghimpun dana dari masyarakat tersebut menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Disamping kepercayaan, salah satu faktor lain yang terpenting dalam pemberian kredit adalah agunan kredit (*collateral*). Berdasarkan penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10/1998 tentang Perbankan, dapat disimpulkan bahwa :

1. Yang dimaksud dengan jaminan kredit atau pembiayaan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Jaminan kredit atau jaminan pembiayaan dalam arti luas meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.
3. Jaminan kredit atau jaminan pembiayaan dalam arti sempit adalah agunan.
4. Jenis agunan terdiri dari :
 - a. Agunan Pokok berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit atau pembiayaan yang bersangkutan
 - b. Agunan tambahan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.
5. Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap agunan yang dijadikan sebagai jaminan kredit debitur. Apabila kata “harus” dalam penjelasan tersebut dikaitkan dengan kata “wajib” maka dapat

disimpulkan bahwa penilaian yang seksama terhadap agunan kredit merupakan perintah undang-undang (*legal mandatory*) dalam hal ini undang-undang perbankan, artinya wajib ditaati, tidak boleh diabaikan atau disampingi.⁶

Mengenai lembaga dan ketentuan hak jaminan, norma ketentuan yang mengaturnya terdapat dalam Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata. Dalam pasal-pasal tersebut sekaligus mengatur juga tentang piutang yang diistimewakan, gadai dan hipotek. Namun saat ini Eksistensi pengaturan tentang hipotek sesuai pasal pasal tersebut di Indonesia sudah tidak lagi digunakan untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan karena secara spesialis/khusus telah diatur sendiri dengan disahkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Hipotek hanya berlaku untuk benda bergerak lainnya selain tanah seperti hipotek pada kapal laut dengan ukuran diatas 7 GT (Grosse Tonnage) atau paling sedikit 20m³ isi kotor dan sudah diregistrasi dan tercantum dalam Daftar Kapal Indonesia yang dilakukan oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal, yang mana tetap menggunakan lembaga dan ketentuan hipotek sebagaimana diatur dalam KUH Perdata.

Sejak disahkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang

⁶ Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M.H., *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktek Perbankan Indonesia*, Yogyakarta; Lautan Pustaka, 2020, hlm. 216.

berkaitan dengan Tanah menjadikan pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah dan atau bangunan sepenuhnya dilakukan oleh lembaga penjaminan Hak Tanggungan. Pengertian Hak tanggungan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT adalah :

“Hak jaminan yang dibebankan pada Hak atas Tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menunjukkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan merupakan Kreditur Preferen, oleh karena itu pasal ini menunjukkan bahwa pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditur preferen, oleh karena itu dengan sendirinya mempunyai hak preferensi terhadap kreditur-kreditur lainnya (druit de preference)⁷.

Kedudukan sebagai kreditur preferen berarti kreditur yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditur. Dengan demikian kedudukan sebagai kreditur preferen baru mempunyai peranannya dalam dalam suatu eksekusi. Itu pun kalau harta debitur tidak cukup untuk memenuhi semua hutangnya.⁸

⁷ Andy Hartono, *Hukum Jaminan dan Kepailitan Hak Kreditur Separatis dalam Pembagian Hasil Penjualan Benda Jaminan Debitur Pailit*. Lkasbang Justita, Surabaya, 2004, hlm. 35.

⁸ Dr. H.R.M. Anton Suyatno, S.H., M.Hum, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Hredit Macet Melalui Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan di Pengadilan*. Penerbit Kencana, Jakarta, 2018, hlm. 227.

Permasalahan yang kadang terjadi dalam praktek penjaminan dengan Hak Tanggungan adalah manakala Debitur tidak hanya memiliki hutang pada Bank, namun dia juga memiliki kewajiban kepada Negara berupa Pajak (*Fiscus*) yang tidak mampu dibayarnya. Meskipun dalam prakteknya tidak banyak terjadi, sebagai contoh di KPKNL Surabaya hanya terjadi 6 kali kasus semacam ini dalam kurun waktu 3 tahun, namun cukup mengganggu mengingat penyelesaiannya tidak tuntas sehingga justru menguntungkan debitur kredit macet ataupun wajib pajak terhutang karena dengan tidak ada penyelesaian kasus yang jelas menyebabkan mereka lebih lama dapat menikmati objek jaminan yang seharusnya dijual untuk pelunasan hutangnya.

Hutang pajak adalah hutang yang timbul dari perundang-undangan sehingga memiliki perbedaan yang sangat mendalam dari hutang perdata yang timbul akibat adanya kontrak atau perjanjian. Dengan demikian proses pelunasan terhadap tagihan pajak pun harus berbeda dengan tagihan terhadap hutang perdata. Hutang pajak mempunyai unsur memaksa untuk dilunasi sehingga hutang pajak mempunyai mekanisme atau prosedur sendiri dalam proses pelunasannya sebagaimana diatur dalam Undang-undang Ketentuan Umum Perpajakan dan Undang-undang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.⁹

⁹ Dr. Susanti Adi Nugroho, S.H., M.H., *Hukum Kepailitan Di Indonesia: Dalam Teori dan Praktik Serta Penerapan Hukumnya*, Kencana, Jakarta 2018, hlm. 199.

Apabila harta kekayaan si Debitur tidak mencukupi untuk melunasi hutang-hutangnya maka posisi negara terkait utang pajak menurut Undang-Undang adalah sebagai kreditur preferen yang mempunyai hak mendahului atas barang-barang milik Penanggung Pajak yang akan dilelang di muka umum. Kondisi ini menjadikan pembayaran kepada kreditur yang lain tentunya akan diselesaikan setelah utang pajak dilunasi terlebih dahulu. Jadi penekanan kreditur preferen dalam tagihan pajak berarti lebih bermakna pada hak mendahului dibanding kreditur lain.

Utang pajak yang timbul memberikan hak yang diistimewakan (*priveliage*) bagi Negara selaku Fiscus terhadap segala kekayaan yang dimiliki oleh Debitur selaku wajib pajak. Pasal 21 (1) Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 sebagaimana telah beberapa kali dirubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) disebutkan bahwa Negara mempunyai hak mendahului atas tagihan pajak dari harta kekayaan ataupun barang milik Penanggung Pajak. Negara memiliki kedudukan yang kuat dan diistimewakan atas barang-barang milik wajib pajak yang akan dilelang di muka umum.

Filosofi adanya pembebanan Hak Tanggungan sebagai peerjanjian turutan dari Perjanjian Kredit adalah untuk melindungi hak Bank atau lembaga keuangan selaku kreditur dalam rangka terjaminnya pelunasan utang debitur manakala debitur melakukan wanprestasi.

Namun demikian ketentuan dalam Pasal 21 Undang-undang Perpajakan menyebabkan kreditur akan mengalami kesulitan apabila ternyata kreditur juga memiliki utang pajak yang tidak dilunasinya. Tentu kredit macet dari debitur semacam ini akan sangat merugikan bagi Bank selaku kreditur.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana uraian di atas, maka permasalahan yang akan diteliti adalah :

1. Bagaimana pengaturan hukum tanah dan atau bangunan sebagai jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan dan pelaksanaan sita oleh Kantor Pelayanan Pajak?
2. Bagaimana perlindungan hukum pemegang hak tanggungan atas jaminan yang disita oleh Kantor Pelayanan Pajak di KPKNL Surabaya?
3. Bagaimana pelaksanaan lelang permohonan dari kreditur pemegang hak tanggungan yang objek lelangnya disita oleh Kantor Pelayanan Pajak di KPKNL Surabaya?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut, maka tujuan dari Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum tanah dan bangunan sebagai jaminan kredit yang telah dibebani hak tanggungan dan pelaksanaan sita oleh Kantor Pelayanan Pajak.
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum Pemegang Hak Tanggungan atas

Jaminan yang dikenai tindakan sita oleh Kantor Pelayanan Pajak.

3. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang permohonan dari Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang objek lelangnya disita oleh Kantor Pelayanan Pajak di KPKNL Surabaya.

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara teoritis diharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi ataupun kajian untuk memberikan informasi-informasi dalam bidang pengetahuan hukum umumnya dan hukum perdata pada khususnya sekalipun dapat memberikan pengembangan suatu wawasan bagi kalangan mahasiswa maupun kalangan akademis dan masyarakat serta berguna bagi generasi penerus bangsa yang akan datang yang masih belajar untuk memahami tentang perkembangan berkaitan dengan Hak Tanggungan dan Sita Pajak.
2. Secara praktis, penulisan ini diharapkan dapat menjadi pedoman ataupun sumbangsih pemikiran serta untuk memberikan kontribusi pemikiran bagi Pejabat Lelang, Notaris, Juru Sita Kantor Pelayanan Pajak, kalangan lembaga keuanganserta masyarakat dalam menilai penanganan kasus jaminan kebendaan berupa tanah dan atau bangunan yang telah dibebani hak tanggungan dan terdapat sita pajak.

E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan rangkaian penjelasan masalah penelitian berbasis pada penelitian sebelumnya. Kerangka teori berisi uraian tentang telaahan teori dan hasil penelitian terdahulu yang terkait. Telaahan ini bisa dalam arti membandingkan, mengkontraskan atau meletakkan kedudukan masing-masing dalam masalah yang sedang diteliti, dan pada akhirnya menyatakan posisi atau pendirian peneliti disertai dengan alasan-alasannya.

Muatan penting dalam kerangka pemikiran adalah; a. Pemikiran teoritis peneliti yang menggambarkan logika berfikir mengenai hubungan variabel penelitian. b. Beberapa teori-teori pendukung pendapat peneliti, karenanya teori yang bertentangan dengan pemikiran peneliti harus diabaikan. c. Kemudian dilengkapi hasil penelitian sebelumnya. Hasil penelitian yang relevan dengan variabel dalam kerangka pemikiran peneliti, dan d. Kerangka pemikiran diakhiri dengan kesimpulan sementara menurut logika peneliti.¹⁰

Penyelesaian dalam perumusan masalah yang digunakan memerlukan landasan teori yang digunakan sebagai perbandingan landasan dan pegangan teoritis. Adapun teori yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Teori Kepastian Hukum

Tugas Hukum adalah menjamin kepastian Hukum yang masih berlaku bagi semua orang dalam sebuah kelompok masyarakat. Hal ini

¹⁰Firdaus dan Fagry Zamzam, *Aplikasi Metodologi Penelitian*. CV Budi Utama, Yogyakarta, 2018, hlm. 76.

agar hukum yang telah disepakati dan dijadikan acuan dalam mengatur orang-orang agar tidak keluar dari lingkaran hukum tersebut merasa diri nyaman oleh kelompok masyarakat tersebut.¹¹ mereka telah terjamin sehingga akan menimbulkan rasa aman dan juga Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena

¹¹Bergas Prana Jaya, S.H., *Dasar-dasar Pengantar Ilmu Hukum*. Penerbit Legality, Yogyakarta, 2019, hlm. 30.

hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹²

Menurut Gustav Radbruch, Hukum harus mengandung tiga nilai identitas yaitu :

1. Asas Keadilan Hukum (*gerechtigheit*) yang meninjau dari sudut filosofis

¹²Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana; Jakarta, 2008, hlm. 158.

4. Asas Kemanfaatan Hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility* yang meninjau dari sudut sosiologis, dan
5. Asas Kepastian Hukum (*rechtmatigheid*) yang meninjau dari sudut yuridis.

Ketiga nilai dasar tersebut tidak selalu berada dalam hubungan yang harmonis satu sama lain, melainkan berhadapan dan bertentangan satu sama lain. Keadilan bisa bertabrakan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum. Tuntutan kemanfaatan bisa juga bertabrakan dengan keadilan dan kepastian Hukum dan seterusnya¹³.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satusatunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁴

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan

¹³Hardi Munte, S.H., MH, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*, Puspantara; Jakarta, 2017, hlm. 27.

¹⁴Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59

kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁵

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁶

b. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang digunakan dalam kasus ini adalah teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan "*rechtbescherming van de burgers*" Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan

¹⁵Utrecht dalam Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23

¹⁶Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.82-83 Teori Perlindungan Hukum

terjemahan dari Bahasa Belanda yakni "*rechtbescherming*."¹⁷ Philipus M Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:

- a. Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.
- b. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Menurut Soerjono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tentram

¹⁷Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987 hlm.1

dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.¹⁸

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.¹⁹

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).²⁰ Menurut Satjipto Raharjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang."²¹

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Penegakkan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1999 hlm. 15

¹⁹ Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem Remaja*, Rosdakarya, Bandung, 2003 hlm. 79

²⁰ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002 hlm. 85

²¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 53

wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Ada pula menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum.

c. Teori Jaminan

Teori Jaminan berasal dari kata jamin yang mempunyai arti tanggung, dengan kata lain jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan sebagaimana termuat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia. Tanggungan ini sebagaimana dimaksud dalam isi Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dirumuskan : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik

yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan”. Adanya jaminan dalam suatu perjanjian jaminan sangat diperlukan oleh kreditur, karena kreditur mempunyai kepentingan bahwa kredit yang telah disalurkan akan benar-benar dipenuhi oleh debitur yaitu untuk membayar utang. Adanya jaminan atau agunan ini juga bagian dari prinsip kehati-hatian Kreditur, untuk meminimalisir kerugian Bank atau kreditur manakala Debitur mengalami peristiwa wanprestasi ataupun gagal bayar.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* yaitu perjanjian yang muncul akibat adanya perjanjian pokoknya. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sehingga menimbulkan adanya perjanjian lanjutan yang berupa perjanjian tambahan (penyerta atau ikutan), karena dalam perjanjian kredit disyaratkan adanya jaminan. Selain dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), kata jaminan juga dapat dijumpai dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Namun baik Pasal 1131 maupun Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan tidak menegaskan secara jelas maksud dari jaminan.

Jaminan yang timbul dengan sebab Undang-undang tidaklah memerlukan perjanjian antara kreditur dengan debiturnya. Perwujudan dari jaminan sebagaimana termuat dalam Pasal 1131 BW yang

menyebutkan bahwa semua harta kekayaan debitur baik benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang ada maupun akan ada menjadi jaminan atas seluruh hutangnya. Bentuk jaminan tersebut dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :

- a. Jaminan yang timbul dari Undang-undang;
- b. Jaminan yang timbul dari perjanjian.

Pengertian dari jaminan yang timbul dari Undang-undang adalah bentuk-bentuk jaminan yang adanya sudah ditentukan oleh suatu Undang-undang. Tergolong jaminan yang timbul dari Undang-undang adalah sebagaimana bunyi Pasal 1311 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Dengan adanya ketentuan Undang-undang tersebut bermakna seseorang kreditur secara tersirat telah diberikan jaminan berupa harta benda atau kekayaan milik debitur tanpa khusus diperjanjikan terlebih dahulu. Namun demikian, pengaturan jaminan semacam itu kedudukan kreditur hanya diposisikan sebagai kreditur konkuren saja atas seluruh harta kekayaan milik debitur.

Bentuk-bentuk jaminan yang timbul dengan sebab perjanjian yang khusus diperjanjikan antara debitur dan kreditur dapat dibedakan menjadi dua, yaitu bentuk jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.

a. Jaminan yang bersifat kebendaan.

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda tertentu dari debitur yang dapat dipertahankan pada setiap orang. Jaminan ini memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Mempunyai hubungan langsung atas bendanya;
- 2) Dapat dipertahankan kepada siapapun;
- 3) Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*);
- 4) Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
- 5) Dapat diperalihkan kepada orang lain.

Berdasarkan ciri-ciri tersebut maka benda jaminan pada jaminan kebendaan harus ada benda yang dapat dialihkan hak miliknya dan mempunyai nilai jual secara ekonomis. Dalam pemberian jaminan kebendaan, si pemberi jaminan akan menyediakannya harta kekayaannya guna menjamin pemenuhan pembayaran hutang seorang debitur. Sumber jaminan tersebut tidak harus benar-benar milik debitur sendiri karena dapat juga berupa harta kekayaan lain milik pihak ketiga. Jaminan kebendaan dapat berupa barang bergerak, barang tak bergerak dan barang tak berwujud. Apabila debitur telah memberikan suatu barang sebagai jaminan berarti dia melepaskan sebagian kekuasaan atas barang itu. Asas yang berlaku dalam kaitan ini ini adalah pelepasan kekuasaan untuk memindahkan hak milik atas hak benda itu dengan cara apapun juga (menjual, menukarkan, menghibahkan). Untuk barang-barang

bergerak, cara yang paling efektif guna mencegah dipindahtangannya atas hak milik debitur, adalah dengan cara menarik barang itu dari kekuasaan debitur. Proses ini dinamakan dengan gadai, sebagaimana telah ditetapkan oleh Pasal 1152 ayat (2) BW, yang menegaskan bahwa barang yang diberikan dalam gadai harus ditarik dari kekuasaan si debitur. Untuk barang tidak tetap (tak bergerak) penguasaan fisik atas barangnya tentu tidak relevan dengan pemindahan hak milik, tetapi untuk menentukannya adalah melalui suatu perbuatan administratif, sehingga yang perlu dicegah adalah perbuatan administratif supaya tidak sampai memindahkan hak milik ini.

b. Jaminan yang bersifat perorangan

Jaminan yang bersifat perorangan atau penanggungan (*borgtocht*) merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu. Pengaturan jaminan perorangan ini dapat ditemukan dalam pasal 1820 KUHPerdara, yang berbunyi, suatu bentuk persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditor, mengikatkan dirinya sendiri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tersebut tidak memenuhi perikatannya. Dalam penanggungan ini harus dinyatakan secara tegas dan diperlukan suatu perjanjian secara notariil, sebab relasi kedekatan antara 2 orang belum tentu menimbulkan adanya penanggungan.

Kata lain dari penanggungan adalah jaminan perseorangan,

dengan artian orang ketiga yang akan menanggung pengembalian hutang atau kewajiban kreditnya, apabila pihak peminjam tidak sanggup/gagal bayar untuk mengembalikan pinjamannya tersebut. Perjanjian penanggungan atau perjanjian penanggungan hutang diatur secara runut dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1820 kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “Suatu perjanjian dengan nama seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berpiutang mana kala orang ini sendiri tidak memenuhinya”.

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya tujuan penanggungan adalah guna memberikan jaminan dipenuhinya perutangan dalam perjanjian pokok. Dalam Pasal 1821 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa : “Tiada perjanjian penanggungan kalau tidak ada perjanjian pokok yang sah”. Penegasan dalam pasal tersebut menunjukkan bahwa keberadaan perjanjian penanggungan adalah tergantung bagaimana perjanjian pokoknya. Dapat disimpulkan pula bahwa berdasar Pasal tersebut sifat dari perjanjian penanggungan adalah *accessoir*.

Pada prakteknya Bank lebih banyak memilih opsi untuk menerima jaminan kebendaan dibandingkan dengan jaminan yang berasal dari perorangan mengingat jaminan yang berupa kebendaan jauh lebih mudah untuk dilaksanakan proses eksekusi guna memenuhi

kewajiban debitor apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi atau gagal bayar.

Secara umum, praktik perbankan yang dijalankan di Indonesia untuk jaminan yang sering dipakai adalah jaminan kebendaan yang meliputi :

a. Gadai

Dasar hukum dari jaminan gadai dapat dijumpai dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 butir ke-20. Pengertian gadai sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut : “Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang (kreditur) atas suatu benda bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang (debitur) atau oleh seorang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasan barang-barang yang bergerak tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya dengan perkecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara barang itu”.

Benda yang digadaikan harus barang yang dapat dipindahkan, yaitu barang bergerak. Dalam gadai, dapat diartikan bahwa dana yang diperoleh nasabah dari sebuah perusahaan gadai adalah setelah mereka menjaminkan barangnya kepada perusahaan gadai tersebut.

b. Fidusia

Menilik dari sejarahnya fidusia dikenal berasal dari Belanda, yaitu ketika dikeluarkannya arrest pada 25 Januari 1929. Berikisnya Arrest ini menjadi dasar hukum dalam arrest selanjutnya, sebagaimana keputusan HR 3 Januari 1941, N.J., 1941, 470. Dari arrest ini dapat diketahui bahwa perjanjian dimana salah satu pihak saling mengikatkan diri untuk menyerahkan barang hak miliknya sebagai jaminan merupakan titel yang sempurna sebagai penyerahan, walaupun penyerahan nyata tidak terjadi. Arti tidak nyata terjadi adalah bersifat abstrak. Perjanjian ini tidak berlaku jika disertai dengan ikatan perjanjian jual-beli. Selanjutnya kaitan fidusia yang menjadi yurisprudensi untuk pertama kalinya di Indonesia adalah dengan adanya *arrest hoogee recht shop* tanggal 18 Agustus 1932. Yurisprudensi ini digunakan sebagai jalan keluar yang ditempuh pengadilan dalam mengatasi masalah yang di dalamnya terdapat hak gadai menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hubungannya dengan esensi penguasaan benda oleh pemegang gadai.

Dalam perkembangannya kemudian muncul kebutuhan-kebutuhan baru dalam masyarakat yang tatanannya belum diatur dalam Undang-undang khususnya kebutuhan akan pengaturan Jaminan Fidusia, dimana benda yang dijaminakan masih dibutuhkan untuk mengembangkan dan melanjutkan usahanya. Pemerintah

kemudian menerbitkan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Pengertian sebagaimana termuat dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999, Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Inilah yang menjadi perbedaan antara gadai dengan fidusia, di mana apabila dalam proses gadai barang yang digadai berada dalam penguasaan penerima gadai, namun dalam jaminan fidusia barang yang dijaminakan tetap dalam penguasaan pemilik bendanya. Dalam hal terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, kadangkala kreditur sulit melakukan eksekusi mengingat dalam peraturan lelang barang yang dijual lelang harus dalam penguasaan kreditur/pemohon lelang dan tidak sedikit debitur yang tidak mempunyai itikad baik tersebut menyerahkan barangnya secara sukarela.

c. Hak Tanggungan

Pengertian dari Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah saja, namun faktanya sering kali diperluas terdapat adanya benda-benda yang termasuk dan tidak terbatas seperti bangunan, pohon, pagar dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

2. Kerangka Konsep

Kerangka konsep berarti penggunaan satu atau beberapa konsep terkait yang mendasari masalah studi dan mendukung rasional (alasan) studi. Jika satu konsep yang digunakan, pembahasan komponen ide di dalam konsep itulah yang menjadi dasar pembentukan kerangka konsep.²²

Kerangka konsep dibuat untuk menghindari pemahaman dan penafsiran yang keliru dan memberikan arah dalam penelitian ini, maka untuk itu diperlukan adanya batasan terhadap judul penelitian ini. Penelitian ini berjudul PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG OBJEKNYA TERDAPAT SITA PAJAK (Studi Kasus di KPKNL Surabaya). Untuk itu dikemukakan konsep-konsep sebagai berikut:

- 1) Pengertian Lelang berdasarkan Pasal Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk

²² Patricia Ann Dempsey & Arthur D. Dempsey, *Riset Keperawatan*, Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta, 2002, hlm. 64

Pelaksanaan Lelang, 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.

- 4) Eksekusi Hak Tanggungan adalah Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual sendiri secara langsung terhadap objek Hak Tanggungan apabila cidera janji. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada Pasal 6 UUHT
- 5) Objek Hak Tanggungan adalah Tanah dan Bangunan yang menjadi jaminan kredit
- 6) Sita Pajak adalah Tindakan Jurusita Pajak untuk menguasai barang Penanggung Pajak, guna dijadikan jaminan untuk melunasi utang pajak menurut peraturan perundang-undangan berdasarkan Pasal 1 ayat (14) Undang-Undang Republik Indonesia No 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

F. Asumsi

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT merupakan hak dari Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk melakukan penjualan di muka umum atas objek jaminan

kredit yang debiturnya cidera. Hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi kewajiban debitur. Salah satu Permasalahan yang kadang kala terjadi adalah ketika objek lelang tersebut ternyata juga disita oleh Kantor Pelayanan Pajak, sehingga kedudukan dari kedua belah pihak antara Kantor Pajak dan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak yang sama atas objek tersebut.

G. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Objeknya Terdapat Sita Pajak (Studi Kasus di KPKNL Surabaya)”. Berdasarkan hasil penelusuran pustaka yang telah dilakukan penulis di Perpustakaan Universitas Pembangunan Pancabudi tidak ditemukan judul dan masalah yang sama dengan penelitian ini.

Namun sebagai perbandingan dapat dikemukakan beberapa hasil penelitian oleh beberapa penulis terdahulu terkait lelang hak tanggungan yang bersinggungan dengan pelaksanaan sita pajak yang berasal dari luar Universitas Pembangunan Pancabudi sebagai berikut :

- 1) Tya Dwiardianti Nugraha/110110130318 dari Program Kekhususan Hukum Ekonomi Fakultas Universitas Padjajaran Bandung dengan Judul, Rumusan Masalah dan Kesimpulan sebagai berikut :

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Hak Tanggungan Atas Objek Agunan Yang Menjadi Objek Sitaan Pajak Menurut Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Rumusan Masalah :

1. Bagaimana praktik pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan menurut Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang?
 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan apabila objek eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan menjadi objek sitaan pajak?
- 2) Heryawan Soetomo (2018) dari Universitas Brawijaya dengan Judul Perlindungan Hukum Bank Dari Kerugian Atas Penagihan Pajak Debitur Terhadap Hasil Lelang Hak Tanggungan.
- Penulis tidak dapat mengakses isi dari Tesis ini karena dipassword oleh Admin.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian Hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai objek hukum, baik hukum sebagai suatu ilmu atau aturan-aturan

yang sifatnya dogmatis maupun hukum yang berkaitan dengan perilaku dan kehidupan masyarakat.²³

Riset atau penelitian merupakan aktifitas ilmiah yang sistematis, berarah dan bertujuan. Maka data atau informasi yang dikumpulkan dalam penelitian harus relevan dengan persoalan yang dihadapi. Artinya data tersebut berkaitan, mengenai dan tepat. Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris dengan mempertimbangkan judul yaitu Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Objeknya Terdapat Sita Pajak, Studi Kasus di KPKNL Surabaya.

Jenis Penelitian dalam tesis ini adalah Yuridis Empiris, yang dengan kata lain adalah jenis Penelitian Hukum Sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Yuridis Empiris adalah suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya akan menuju pada penyelesaian masalah.²⁴

²³ Soerjono Soekanto dan Srimahmudji, *Penelitian Hukum Normatif*, UI Press, Jakarta, 2003, hlm. 15

²⁴Dr. Jonaedi Efendi, S.H.I, MH dan Prof. Dr. Johnny Ibrahim, S.H, S.E., MM, M.Hum, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadiamedia, Depok, 2018, hlm. 16

2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi Penelitian adalah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya yang terletak di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya. Secara keseluruhan alokasi penyusunan tesis ini disusun dilakukan dalam waktu sebagai berikut:

- a. Kegiatan Pengumpulan Data, Penulisan Proposal, Bimbingan Proposal dan Kolokium Proposal dilakukan pada Bulan Januari sampai dengan Juni 2021
- b. Kegiatan pelaksanaan meliputi Penelitian Lapangan, Analisis data dan Penulisan serta Bimbingan dan Konsultasi dilakukan Juli sampai dengan Agustus 2021.
- c. Untuk Penulisan Tesis sampai dengan seminar hasil dilakukan dari Bulan September 2021 sampai dengan Maret 2022.

3. Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan bersumber dari data primer atau data dasar (primary data atau basic data) yaitu sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumbernya (tanpa melalui media perantara) melalui wawancara langsung dengan Pelelang dari KPKNL Surabaya dan observasi langsung melalui studi lapangan di KPKNL Surabaya. Wawancara langsung dengan

narasumber, observasi langsung di KPKNL Surabaya dan Studi dokumen atau studi kepustakaan sesuai dengan materi penelitian ini merupakan Alat pengumpul data yang digunakan peneliti dalam penelitian tesis ini.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Mengingat penelitian yang peneliti gunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris, maka jenis data yang diperlukan oleh penulis adalah Data Primer dan Data Sekunder. Untuk Bahan Sumber Data dimaksud diperoleh dari :

1. Sumber data primer (primary law material), yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas dan bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari :
 - 1) Norma atau kaedah dasar, yakni Pembukaan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Peraturan Dasar.
 - (a) Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945
 - (b) Ketetapan-ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
 - 3) Peraturan Perundang-Undangan:
 - (a) Undang-Undang dan peraturan yang setaraf
 - (b) Peraturan Pemerintah dan Peraturan yang setaraf
 - (c) Keputusan Presiden dan peraturan yang setara.
 - (d) Keputusan Menteri dan peraturan setaraf

(e) Peraturan-peraturan daerah

4) Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku, seperti misalnya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

c. Sumber Data sekunder (secondary law material), yaitu yang bersumber dari Studi Pustaka berupa buku-buku literatur ilmu hukum, jurnal penelitian hukum, laporan penelitian hukum, laporan hukum di media cetak, dan tulisan-tulisan hukum lainnya yang relevan dengan perumusan masalah.²⁵ Selain itu juga dengan melalui studi dokumen berupa Berita Acara Lelang yang disebut Minuta Risalah Lelang. Namun karena ketentuan yang berlaku Minuta Risalah Lelang tidak dapat dipinjam mengingat resiko hukumnya sangat tinggi, sehingga penulis hanya memperoleh dari laporan-laporan pelaksanaan lelang saja.

Data yang terkumpul diolah dengan cara mengimplementasi data menurut jenisnya berdasarkan masalah pokok. Karena datanya mengarah pada kajian yang bersifat teoritis mengenai konsepsi, doktrin-doktrin dan norma atau kaidah hukum, maka analisis data dilakukan dengan cara normatif kualitatif, artinya penulis berusaha menggambarkan keadaan yang ada dengan berdasarkan kepada data-data yang diperoleh melalui studi pustaka (bahan sekunder). Kemudian data dianalisis dengan dihubungkan

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 4-6

kepada para ahli dan teori yang mendukung dalam pembahasan sehingga dapat ditarik kesimpulan secara induktif yang penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus menuju kepada hal yang bersifat umum.

Dalam mengumpulkan data yang digunakan untuk menjawab masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini, maka pengambilan dan pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah data primer dan data sekunder, yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan. Studi kepustakaan ini dilakukan dengan cara mencari konsep-konsep, teori-teori pendapat-pendapat yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Kepustakaan tersebut adalah peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, buku yang relevan dengan permasalahan.

4. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara kualitatif, yaitu dengan menganalisis melalui data lalu diorganisasikan dalam pendapat atau tanggapan dan data-data sekunder yang diperoleh dari pustaka kemudian dianalisis sehingga diperoleh data yang dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

I. Sistematika Penulisan

Sistematika Penelitian ini disusun dalam 5 (lima) bab, yang dalam setiap babnya terdiri dari sub bab yang menjelaskan bagian-

bagian dari permasalahan dalam penelitian tesis ini secara sistematis.

Bab I adalah Pendahuluan pendahuluan yang merupakan pengantar secara keseluruhan dan garis besar dari tesis ini, yang memberikan gambaran secara umum tentang permasalahan yang akan dibahas dalam bab-bab selanjutnya. Bab ini terdiri dari 9 (Sembilan) Sub Bab yaitu, Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori dan Kerangka Konsep, Asumsi, Keaslian Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II adalah Pembahasan Pengaturan Hukum Jaminan Hak Tanggungan dan Proses terjadinya Sita Pajak. Bab ini diuraikan lebih lanjut dengan Sub Bab yaitu Pengaturan Hukum Jaminan Hak Tanggungan dan Proses Terjadinya Sita Pajak

Bab III Pembahasan mengenai Kedudukan Hukum Pemegang Hak Tanggungan atas Jaminan yang disita oleh Kantor Pelayanan Pajak. Dalam Bab ini diuraikan lebih lanjut dengan tiga Sub Bab yaitu Eksekusi Kredit Macet sebelum lahirnya UUHT, Latar Belakang Lahirnya UUHT dan Kedudukan Hukum Objek Hak Tanggungan ketika dilakukan Sita Pajak

Bab IV Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Objek Lelangnya disita oleh Kantor Pelayanan Pajak di KPKNL Surabaya. Bab ini diuraikan dalam 7 Sub Bab yaitu Gambaran Umum KPKNL Surabaya, Tugas dan Fungsi KPKNL Surabaya, Wilayah Kerja KPKNL Surabaya, Tugas Pokok dan Fungsi KPKNL Surabaya

dalam Pelayanan Lelang, Syarat dan Prosedur Lelang Pasal 6 UUHT, Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang Objeknya terdapat Sita di KPKNL Surabaya dan Alternatif Penyelesaian Lelang Hak Tanggungan yang Objeknya terdapat Sita di KPKNL Surabaya.

Bab V merupakan Bab Terakhir berupa penutup yaitu Kesimpulan dan Saran

BAB II

PENGATURAN HUKUM JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN PROSES TERJADINYA SITA PAJAK

A. Pengaturan Hukum Jaminan Hak Tanggungan

1. Peraturan Pertanahan yang mendasari Jaminan Hak Tanggungan

Sebelum memiliki Undang-undang di bidang agraria sendiri yaitu UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) No. 5 Tahun 1960, Negara Indonesia masih memiliki peraturan warisan jaminan kolonial Hindia Belanda sebagaimana terdapat pada pasal 51 ayat 7 IS, pada Stb 1872 No. 117 tentang Agraris Eigendom Recht yaitu memberi hak eigendom (hak milik) pada orang Indonesia. Hal tersebut juga disamakan dengan hak eigendom yang terdapat pada buku II BW, tetapi hak tersebut tidaklah diperuntukan bagi pribumi orang Indonesia asli.

Agar tidak terjadi dualisme peraturan tersebut, pasca proklamasi kemerdekaan Negara Republik Indonesia yang dikumandangkan tanggal 17 Agustus 1945, 15 tahun kemudian Indonesia memiliki hukum tanah nasional sendiri dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria yang sering juga dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang No. 5 tahun 1960 tersebut bersifat nasionalis, yaitu diberlakukan secara nasional dimana seluruh warga negara Indonesia menggunakan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 tersebut. Dasar kenasionalan hukum agraria yang telah dirumuskan dalam UUPA, adalah :

- a. Wilayah Indonesia yang terdiri dari bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan satu kesatuan tanah air dari rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (pasal 1 UUPA).
- b. Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Untuk itu kekayaan tersebut harus dipelihara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (pasal 1, 2, 14, dan 15 UUPA).
- c. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bersifat abadi, sehingga tidak dapat diputuskan oleh siapa pun (pasal 1 UUPA).
- d. Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa dan rakyat Indonesia diberi wewenang untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (pasal 2 UUPA).
- e. Hak ulayat sebagai hak masyarakat hukum adat diakui keberadaannya. Pengakuan tersebut disertai syarat bahwa hak ulayat tersebut masih ada, tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (pasal 3 UUPA).
- f. Subjek hak yang mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah warga negara Indonesia tanpa dibedakan asli dan tidak asli. Badan

hukum pada perinsipnya tidak mempunyai hubungan sepenuhnya alam yang terkandung didalamnya (pasal 9, 21, dan 49 UUPA)

- g. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan Pada pasal 51 UUPA sudah disebutkan adanya penjaminan berupa *hypotheek* dan *credietverband*. Namun norma yang tercakup dalam UUPA tersebut belum dapat menjalankan fungsi lembaga hak tanggungan.

Peraturan yang berkaitan dengan penjaminan hak tanggungan tidak akan lepas dari ketentuan *hypotheek* yang diatur dalam Buku II BW, dan juga ketentuan mengenai *credietverband* yang tertuang dalam *staatsblaad* 1908-542 dan perubahannya yaitu *staatsblaad* 1937-190. Peraturan-peraturan ini merupakan produk kolonial dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya hukum tanah nasional.

Pengaturan secara lengkap dan pasti tentang lembaga hak tanggungan baru dimulai di tahun 1996 yang merupakan tahun lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan demikian maka beberapa peraturan yang terkait dengan Hak Tanggungan dapat dijelaskan di bawah ini :

- a. Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-

Pokok Agraria yang sering juga dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Amanat pasal 51 UUPA merupakan cikal bakal diciptakannya UUHT. Penjaminan berupa *hyphoteek* sudah tidak dilakukan lagi sejak berlakunya UUHT. Dalam pasal 24 yang merupakan ketentuan peralihan dari UUHT menegaskan bahwa *hyphoteek* dan *credietverband* berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut. Pemegang kedua hak ini dapat mendaftarkan kembali ke Kantor Pertanahan yang selanjutnya oleh Kantor Pertanahan dilakukan pencoretan Hipotik sehingga disesuaikan menjadi Hak Tanggungan.

c. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan

Tentang persinggungan antara Hak Tanggungan dengan kepailitan adalah ketika terjadinya kepailitan yang dialami oleh debitur. Debitur pemegang hak tanggungan selaku pemegang Hak Separatis hanya dapat menggunakan haknya untuk melakukan lelang dalam waktu insolvensi. Waktu insolvensi menurut UU Kepailitan yaitu 60 (enam puluh) hari sejak Debitur dinyatakan pailit. Selepas masa insolvensi seluruh harta milik debitur yang masuk boedel pailit yang ditetapkan oleh hakim pengawas akan diurus oleh Kurator atau Balai Harta Peninggalan.

d. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan,

Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini menerangkan jenis hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan hutang dan dapat dibebani Hak Tanggungan berikut tata cara pendaftarannya.

- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Perubahan Bentuk Sertifikat. Peraturan ini merupakan peraturan Teknis yang dikeluarkan oleh Menteri ATR/KBPN. Aturan tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditur, dan Penghapuan Hak Tanggungan dijelaskan secara rigid di sini. Selain itu peraturan ini juga merupakan pembaharuan jenis layanan produk digital dari ATR/BPN, di mana nantinya seluruh produk dari ATR/BPN menggunakan layanan elektronik.

2. Proses Terjadinya dan Pemasangan Hak Tanggungan

Dalam kehidupan masyarakat modern, keperluan dana untuk menjalankan kegiatan baik di kalangan rumah tangga ataupun badan usaha seringkali memerlukan pinjaman dari pihak lain agar kondisi kegiatannya tetap terjaga. Di suatu sisi, terdapat masyarakat yang memiliki kemampuan dan kemauan dalam berusaha namun terhambat dengan keterbatasan ataupun bahkan tidak memiliki dana sama sekali, dan di sisi lain terdapat masyarakat atau kelompok yang mempunyai kelebihan dana akan tetapi mereka tidak memiliki kemampuan untuk mengusahakan atau mengembangkannya.

Untuk mempertemukan kedua kelompok ini, diperlukan suatu lembaga intermediaty. Lembaga inilah yang akan bertindak selaku kreditur yang akan menyediakan dana bagi debitur. Pada prakteknya, lembaga intermediaty yang dinyatakan secara legal dan sah untuk beroperasi di Indonesia terdiri dari Lembaga Perbankan dan non Perbankan. Orang atau Badan usaha yang memerlukan dana bagi kelangsungan ataupun pengembangan usahanya dapat mengajukan pembiayaan kepada lembaga tersebut dengan tentunya terlebih dahulu diawali dengan adanya suatu perikatan atau perjanjian.

Dalam buku III *Burgerlick Wetboek* (BW) tentang Perikatan (*van Verbinten*) tidak memberikan definisi jelas tentang apa yang dimaksud dengan perikatan itu. Namun justru diawali dengan Pasal 1233 BW mengenai sumber perikatan, yaitu kontrak atau perjanjian dan undang-undang. Dengan demikian, kontrak atau perjanjian merupakan salah satu dari dua unsur hukum yang ada selain dari undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Bahkan apabila diperhatikan dalam praktek yang terjadi di masyarakat, perikatan yang bersumber dari kontrak atau perjanjian begitu mendominasi dibanding yang bersumber dari undang-undang. Definisi perikatan menurut doktrin (para ahli) adalah :

“Hubungan Hukum dalam bidang harta kekayaan di antara dua orang (atau lebih), di mana pihak yang satu (debitur) wajib melakukan suatu prestasi, sedangkan pihak yang lain (kreditur) berhak atas prestasi itu”²⁶

²⁶ Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenadia Group, Jakarta, 2010, hlm. 19-20

Ketika Perikatan atau Perjanjian Kredit telah disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak, maka akan lahir hak dan kewajiban. Kreditur harus menyerahkan sejumlah uang sebesar yang diperjanjikan kepada debitur, dengan hak untuk menerima kembali uang itu dari debitur disertai sejumlah bunga bagi Bank konvensional ataupun margin/bagi hasil bagi Bank yang menerapkan prinsip sistem syariah. Hak dan kewajiban antara Debitur dan Kreditur adalah bertimbal balik.

Selama permasalahan antar pihak tidak ada, maka persoalan tidak akan muncul. Persoalan akan muncul apabila Debitur lalai atau melakukan wanprestasi dalam mengembalikan pinjaman. Dalam hukum perjanjian, pengertian wanprestasi menurut para ahli disebutkan bahwa suatu peristiwa atau keadaan, di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya²⁷.

Lebih lanjut tentang wanprestasi dijelaskan dalam Pasal 1243 BW yang menyatakan bahwa :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.”

Secara tersirat, maka menurut Pasal 1423 BW debitur dikatakan wanprestasi apabila memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut :

²⁷J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin dan Yurisprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Purwokerto, 2019, hlm. 3

1. Tidak memenuhi prestasi/kewajibannya sama sekali
2. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan
3. Memenuhi prestasi tapi tidak sesuai waktu yang diperjanjian

Dalam Pasal 1131 KUHP disebutkan bahwa semua kebendaan yang menjadi milik seseorang baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, akan menjadi jaminan bagi perikatannya. Kendati disebutkan demikian, pada prakteknya seringkali Debitur mempunyai lebih dari satu kewajiban kepada Kreditur lain, sehingga masing-masing Kreditur hanya akan mendapatkan secara prorata jaminan milik Debitur dan seringkali pula tidak dapat menutup hutangnya.

Oleh karenanya Kreditur selalu mensyaratkan adanya perjanjian tambahan guna terjaminnya pelunasan hutang tepat pada waktunya sesuai kesepakatan. Jaminan dapat diberikan pula oleh pihak ketiga di luar Debitur dalam bentuk penanggungan hutang ataupun penunjukan satu atau barang-barang tertentu yang akan dipergunakan sebagai jaminan pelunasan hutang yang bersifat khusus.

Selaku kreditur dalam suatu perjanjian hutang piutang memerlukan lebih dari sekedar janji dari debitur untuk melaksanakan atau memenuhi kewajibannya. Untuk itu ilmu hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada telah menciptakan dan melahirkan serta mengundang dan memberlakukan jaminan dalam bentuk kebendaan. Disebut jaminan kebendaan, karena secara umum jaminan tersebut diberikan dalam bentuk penunjukan atau pengalihan atas kebendaan tertentu yang jika debitur

gagal dalam melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, memberikan hak kepada kreditur untuk menjual lelang kebendaan yang dijaminan tersebut, serta untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan tersebut, secara mendahului dari kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*). Ilmu hukum maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak membatasi pihak yang dapat memberikan jaminan kebendaan tersebut. Ini berarti selain debitur yang secara mutlak berkewajiban untuk melunasi kewajibannya, jaminan kebendaan juga diberikan oleh pihak ketiga, sepanjang dan selama hal tersebut disetujui oleh kreditur maupun pihak ketiga yang ingin memberikan jaminan kebendaan tersebut.²⁸

Pengesahan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan Atas Tanah pada tanggal 09 April 1996 merupakan upaya Pemerintah agar baik Pemberi maupun penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dan yang dapat pula memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Sebagaimana dicantumkan dalam penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan, salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Sebetulnya

²⁸Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2000, hlm. 3 – 4.

secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, namun dipandang perlu suatu ketentuan yang *lex specialist* dengan memasukan secara khusus norma Eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini guna mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot regeling van het Rechtswezen in de gewesenen Buiten Java en Madura*).

Sehubungan dengan hal itu pada Sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat bukti tanda adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Keistimewaan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur lain. Bahkan dalam Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa :

“Apabila debitur 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.”

Penegasan dari pasal tersebut adalah Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi penjualan langsung berdasar pasal 6 UUHT dengan melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa melalui Lembaga Peradilan, sehingga proses bisnisnya lebih singkat, efektif dan efisien baik dari segi waktu maupun dari segi biaya yang dikeluarkan dibanding apabila eksekusi penjualannya melalui penetapan lembaga peradilan.

Secara singkat, keistimewaan jaminan atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publistis sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

4. Sifat Hak Tanggungan

Sifat-sifat Hak Tanggungan sebagai jaminan diatur dalam UUHT sebagai berikut ²⁹:

²⁹Dr. Burhan Sidabariba, S.H., M.H., *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2019, hlm. 108 – 109.

- a. Hak Tanggungan memberikan Hak Preferen (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat(1)). Artinya, apabila debitur cidera janji atau lalai membayar utangnya, seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kepada kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan jaminan tersebut.
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2). Artinya, Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya.
- c. Hak Tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* (Pasal 7). Artinya Pemegang Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya meskipun objek Hak Tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain.
- d. Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*. Artinya, Hak Tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri, melainkan lahirnya, keberadaannya dan eksistensi atau hapusnya bergantung pada perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya.
- e. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang telah atau akan ada. Artinya Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang.

Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang, dalam pasal 3 ayat (2) UUHT menegaskan bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu atau lebih yang berasal dan beberapa hubungan hukum.
- f. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja.

- g. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan di bawah tanah. Artinya, jika benda itu ada di bawah atau di atas tanah jika diperjanjikan dapat dibebani Hak Tanggungan.
- h. Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan. Sifat ini sesuai dengan tujuan Hak tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang apabila si berutang atau debitur cidera janji dengan mengambil dari hasil penjualan benda jaminan itu, bukan untuk dimiliki kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.
- i. Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur cidera janji (Pasal 6 UUHT).
- j. Hak Tanggungan mempunyai sifat spesialis dan publisitas
- k. Objek Hak Tanggungan berupa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.

5. Unsur Pokok Hak Tanggungan

Dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996, setidaknya ada lima unsur pokok Hak Tanggungan yaitu³⁰ :

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
- b. Objek Hak Tanggungan adalah Hak atas Tanah sesuai UUPA

³⁰ Prof. Dr. Johannes Ibeahim Kosasih, S.H., M.Hum dan Dr. Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 200.

- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
 - d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu
 - e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain (preferen)
6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada jaminan kredit

Sebagaimana telah disebutkan di atas, dalam Undang-undang Pokok Agraria, yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu, dalam Pasal 51 UUPA yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Hak pakai dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar, karenanya tidak dapat memenuhi syarat publistias untuk dapat dijadikan jaminan hutang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas Tanah Negara guna menghindari klaim atau tuntutan pihak lain. Namun demikian Hak Pakai atas tanah negara walaupun didaftar, namun karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan sebagaimana hak lain (SHGB, SHM)

seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama perwakilan negara asing yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu, maka hal ini bukan merupakan Objek Hak Tanggungan

Perbuatan Hukum pemberian (pembebanan) Hak Tanggungan dilakukan dengan beberapa tahapan berikut³¹ :

a. Tahap Pertama

Yaitu membuat perjanjian. Tahap pertama ini didahului dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang atau perjanjian lainnya. Hal ini sesuai dengan sifat *accessoir* dan Hak Tanggungan yang pemberiannya harus sah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang. Jadi, untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai pelunasan utang tertentu harus dirumuskan terlebih dahulu dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Dalam perjanjian kredit, baru berupa janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, sedangkan perjanjian pemberian Hak tanggungan akan dilakukan dengan Akta tersendiri yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

³¹Dr. Burhan Sidabariba, S.H., M.H., *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2019, hlm. 107.

(PPAT).

b. Tahap Kedua

Yaitu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pada tahap kedua ini merupakan Pembebanan Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT dibuat PPAT yang ditandatangani kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan Pemilik Hak atas tanah yang dijaminan (debitur atau pemilik jaminan, tetapi bukan debitur). Pasal 10 ayat (2) UUHT menegaskan Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Tahap Ketiga

Yaitu pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan, pada tahap ketiga ini ditandai dengan pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini sesuai dengan pasal 13 ayat (1) UUHT yang menegaskan pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Setelah Kantor Pertanahan menerima pendaftaran dari PPAT, dalam waktu 7 hari setelah APHT ditandatangani maka Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan atau Sertifikat Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti APHT telah didaftar dan yang membuktikan adanya Hak Tanggungan maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang di dalam Sertifikat

Hak Tanggungan tersebut terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Isi pasal 13 UUHT tersebut juga dapat disimpulkan bahwa yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang disertai sertifikat tanah dan surat lainnya sebagai bukti objek Hak Tanggungan dan identitas dan pihak-pihak kreditur dan debitur atau pemilik jaminan dan menegaskan bahwa sertifikat tanah jaminan telah dibebani Hak Tanggungan.

7. Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, peawarisan atau penggabungan, serta peleburan perseroan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 53.

Mengacu pada Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No 1 Tahun 2010 tanggal 25 Januari 2010, dokumen kelengkapan persyaratan untuk pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Formulir permohonan bermaterai yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya, yang terdiri dari:

- 1) Identitas diri;
 - 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon;
 - 3) Pernyataan tanah tidak sengketa;
 - 4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.
2. Surat Kuasa bermaterai apabila dikuasakan;
 3. Fotokopi identitas pemohon/debitur seperti KTP, KK, buku nikah serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum, biasanya dikuasakan kepada pegawai bank atau lembaga keuangan lainnya;
 5. Sertipikat tanah asli;
 6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), akta ini dibuat oleh kantor PPAT;
 7. Salinan APHT yang telah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 8. Fotokopi KTP pemberi Hak Tanggungan (debitur) atau akta pendirian badan hukum, penerima Hak Tanggungan (kreditur) dan atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 9. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila pemberian Hak Tanggungan melalui kuasa (dibuat di kantor PPAT).

Batas waktu pendaftaran hak tanggungan yaitu 7 hari terhitung setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan dan diajukan pada Kantor Pertanahan sesuai wilayah tanah dan atau bangunan berada. Untuk tarif pendaftaran Hak Tanggungan mengacu pada PP No 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional diuraikan dalam tabel sebagai berikut :

**Tabel Tarif Pendaftaran Hak Tanggungan
Pada Kantor Pertanahan**

No	Nilai Hak Tanggungan	Satuan	Tarif
1	sampai dengan Rp. 250 Juta	Persertipikat	Rp. 50 ribu
2	di atas Rp.250 juta s/d Rp. 1 Milyar	Persertipikat	Rp. 200 ribu
3	di atas Rp. 1 Milyar s/d Rp. 10 Milyar	Persertipikat	Rp. 2,5 juta
4	di atas Rp. 10 Milyar s/d Rp. 1 Trilyun	Persertipikat	Rp. 25 juta,
5	di atas Rp. 1 Trilyun	Persertipikat	Rp. 50 juta

Sumber: PP No 128 Tahun 2015

Seiring dengan berlakunya Permen ATR/KBPN No. 5 Tahun 2010 terdapat pengaturan yang cukup krusial, yaitu berkaitan dengan tahapan dalam proses Pengajuan Hak Tanggungan terutama pada tahap pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep HT-*el* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 13 yang memuat ketentuan sebagai berikut :

a. Sebelum hasil Pelayanan HT-*el* diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan

atau Pejabat yang ditunjuk wajib memeriksa terlebih dahulu kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-*el*.

- b. Pemeriksaan kesesuaian antara dokumen persyaratan dengan konsep Sertipikat HT-*el* dilakukan melalui Sistem HT-*el*.
- c. Dalam hal data fisik atau data yuridis sudah dilengkapi atau sengketa dinyatakan telah selesai maka Sertipikat-*el* dan akses dapat diberikan kepada pemegang hak/nazhir
- d. Dalam hal hasil pemeriksaan kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HT-*el* tersebut ternyata terdapat dokumen yang tidak lengkap atau sesuai, Pihak Kantor Pertanahan akan memberitahukan kepada Kreditor dan/atau PPAT untuk segera melengkapi berkas.
- e. Kekurangan dokumen persyaratan tersebut harus dilengkapi paling lama hari ke 5 sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-*el*
- f. Dalam hal jangka waktu tersebut telah berakhir dan Kreditor/PPAT tidak melengkapi kekurangan berkas, maka permohonan dinyatakan batal.

B. Proses Terjadinya Sita Pajak

1. Jenis Pendapatan Negara

Sebagaimana diketahui, dalam menopang aktivitas pembangunan, negara memerlukan sumber pendapatan guna membiayai seluruh sektor guna tercapainya masyarakat Indonesia yang adil, makmur dan sejahtera. Besarnya penerimaan pendapatan yang diterima negara ditetapkan oleh Kementerian Keuangan atas persetujuan presiden yang dibahas bersama-

sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat. Sumber pendapatan negara nantinya akan digunakan untuk menyejahterakan rakyat sebagai perwujudan sila kelima yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Sumber pendapatan negara akan kembali lagi pada rakyat dalam bentuk program bantuan atau pembangunan fasilitas umum, sehingga apa yang menjadi cita-cita bangsa Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam alenia ke-4 Undang-undang Dasar 1945 yaitu tercapainya masyarakat yang adil makmur dan sejahtera.

Dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara disebutkan bahwa pendapatan negara adalah semua penerimaan yang berasal dari penerimaan perpajakan, penerimaan negara bukan pajak serta penerimaan hibah dari dalam dan luar negeri. Dari sini dapat disimpulkan bahwa sumber pendapatan negara berasal dari tiga sektor yaitu :

1. Pajak

Pengertian Pajak sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189/PMK.03/2020 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Pajak Atas Jumlah Pajak Yang Masih Harus Dibayar adalah :

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pajak merupakan sumber pendapatan utama negara Indonesia.

Sumber pendapatan negara yang berasal dari pajak dibagi dalam tujuh sektor yaitu Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Ekspor, Pajak Perdagangan Internasional serta Bea Masuk dan Cukai.³²

2. Non pajak

Sumber pendapatan negara non pajak terdiri dari keuntungan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), pengelolaan sumber daya alam, pinjaman, barang sitaan atau rampasan, penjualan barang milik negara yang sudah tidak digunakan lagi karena rusak/tidak dipergunakan kembali, percetakan uang atau sumbangan. Berikut beberapa contohnya:

a. Sumber penerimaan dari barang-barang yang dikuasai atau milik pemerintah. Barang milik negara yang disewakan kepada pihak swasta, kemudian biaya sewanya masuk dalam kas negara.

b. Perusahaan yang melakukan monopoli dan oligopoli ekonomi.

Salah satu sumber pendapatan negara non pajak adalah keuntungan BUMN. Perusahaan bisa bersifat monopoli berskala besar dan sebagian keuntungannya bisa disisihkan untuk pembiayaan negara.

c. Harta telantar adalah harta peninggalan yang dianggap tidak ada seorangpun yang mengajukan klaim atas barang itu. Dalam hal ini negara berhak mengumumkan terlebih dahulu, jika tidak ada ahli waris maka harta tersebut menjadi milik negara.

³²<https://www.online-pajak.com/tentang-pajak/sumber-pendapatan-negara>

- d. Denda yang dijatuhkan untuk kepentingan umum. Denda ini berupa sitaan atau pembayaran yang telah disepakati. Untuk barang biasanya dilakukan lelang, kemudian hasilnya dimasukkan dalam kas negara.
- e. Retribusi dan iuran. Retribusi sendiri merupakan dana yang dipungut berkaitan dengan jasa negara.³³

3. Hibah.

Sesuai dengan PP Nomor 10 Tahun 2011 dijelaskan bahwa pengertian hibah adalah setiap penerimaan Pemerintah Pusat dalam bentuk uang, barang, jasa dan/atau surat berharga yang berasal baik dalam negeri maupun dari luar negeri dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Berprinsip keterbukaan/transparansi, akuntabilitas, efisien dan efektif serta kehati-hatian;
2. Tidak perlu dibayar kembali atau diberikan secara cuma-cuma;
3. Tidak bermuatan politik atau yang dapat mengganggu stabilitas keamanan negara;
4. Digunakan untuk mendukung tugas dan fungsi kementerian/Lembaga penerima hibah atau digunakan untuk mendukung penanggulangan keadaan darurat atau bencana;

Bentuk hibah bermacam-macam, mulai dari uang tunai, uang untuk pembiayaan kegiatan, barang/jasa ataupun surat berharga dimana mekanisme pengelolaannya diatur dalam PMK Nomor

³³<https://www.kompas.com/skola/read/2020/01/04/090000769/sumber-pendapatan-negara-dan-pengeluaran-negara?page=all>

191/PMK.05/2011 dan ketentuan mengenai administrasi pengelolaan hibah dituangkan dalam PMK Nomor 99/PMK.05/2017. Apabila dilihat berdasarkan jenisnya, terdapat 2 (dua) jenis hibah yaitu hibah yang direncanakan dan hibah langsung (DJPPR Kemenkeu, 2016). Dana bantuan sosial yang sering kita lihat dalam media elektronik merupakan salah satu jenis hibah langsung. Sebagai informasi, dijelaskan juga bahwa sumber hibah berasal dari dalam dan luar negeri yaitu:

- a. Sumber Dalam Negeri misal dari Lembaga keuangan, pemerintah daerah, perusahaan asing yang berdomisili dan melakukan kegiatan di wilayah NKRI maupun Lembaga lainnya serta perorangan.
- b. Sumber Luar Negeri misal dari Negara Asing, Lembaga keuangan asing, Lembaga multilateral, Lembaga Keuangan Nasional yang berdomisili dan melakukan kegiatan usaha di luar wilayah NKRI, serta perorangan.³⁴

Dari seluruh pendapatan negara tersebut, porsi penerimaan pajak adalah yang terbesar di antara yang lain. Sumber pendapatan negara yang berasal dari pajak tersebut terbagi dalam tujuh sektor, yaitu Pajak Penghasilan (Pph), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Ekspor Pajak Perdagangan Internasional, serta Bea Masuk dan Cukai.

Besar tarif pajak sudah ditentukan berdasarkan undang-undang perpajakan. Pajak bersifat memaksa bagi setiap warga negara. Negara

³⁴http://itjen.pu.go.id/single_kolom/69

memiliki hak untuk memaksa masyarakat untuk membayar pajak. Uang pajak tersebut akan digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah.

2. Timbulnya Utang Pajak

Berbeda dengan utang perdata (utang biasa) yang umumnya timbul karena adanya perikatan yang dikuasai oleh hukum perdata di mana dalam perikatan maka pihak yang satu diharuskan memenuhi apa yang menjadi pihak lain (misalnya perjanjian jual beli ataupun perjanjian hutang piutang), maka utang pajak timbul karena adanya Undang-undang.

Menurut ajaran materiil, utang pajak timbul jika ada sesuatu yang menyebabkan (*tatbestand*), yaitu rangkaian dari perbuatan-perbuatan, keadaan-keadaan dan peristiwa-peristiwa yang dapat menimbulkan utang pajak sebagai berikut :

- a. Perbuatan-perbuatan, misalnya pengusaha melakukan ekspor impor
- b. Keadaan-keadaan, misalnya memiliki harta bergerak dan harta tidak bergerak
- c. Peristiwa, misalnya mendapat hadiah

Adapun menurut ajaran formal, utang pajak timbul karena adanya Surat Ketetapan Pajak oleh fiskus. Jadi, meskipun syarat adanya *tatbestand* sudah terpenuhi tapi sebelum ada Surat Ketetapan Pajak, maka belum ada utang pajak.

Dalam sisten perpajakan Indonesia yang berlaku saat ini, khususnya untuk pajak Penghasilan serta Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak atas Barang Mewah dapat dilihat bahwa yang berlaku adalah ajaran

materiil, karena utang pajak timbul tanpa harus menunggu adanya ketetapan atau penagihan fiskus. Sedangkan untuk Pajak Bumi dan Bangunan masih menganut ajaran formal karena utang pajak timbul jika ada penetapan dan fiskus berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang.³⁵

3. Penagihan Pajak

Penagihan pajak adalah proses tindakan yang dilaksanakan terhadap penanggung pajak agar membayar utang pajak serta biaya penagihan pajak. Penagihan Pajak dimaksud dilakukan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Pajak yang pada pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Vertikal di daerah melalui Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Ketentuan terkait Penagihan Pajak diatur dalam :

1. Pasal 18, 19, 20, 21, 22 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
2. Undang Undang Nomor 19 Tahun 1997 stdd Undang Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan.
4. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189/PMK.03/2020 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Pajak Atas Jumlah Pajak Yang Masih Harus Dibayar

³⁵Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta, 2016, hlm. 128.

Mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.03/2020, maka wajib pajak yang memiliki utang pajak harus melunasi/membayar pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Pasal 3 ayat (4) memberikan peringatan jelas bahwa Dalam hal Wajib Pajak tidak melunasi Utang Pajak yang masih harus dibayar setelah lewat jatuh tempo pelunasan, dilakukan tindakan penagihan Pajak.

4. Tahapan Penagihan Pajak

Penagihan pajak adalah serangkaian tindakan agar penanggung pajak melunasi utang pajak dan biaya penagihan pajak dengan menegur atau memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melaksanakan penyanderaan, dan menjual barang-barang yang disita.

Penanggung Pajak dimaksud di sini adalah orang pribadi atau badan yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak, termasuk wakil yang menjalankan hak dan memenuhi kewajiban Wajib Pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Secara ringkas, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189 /PMK.03/2020 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Pajak Atas Jumlah Pajak Yang Masih Harus Dibayar, maka tahapan penagihan pajak meliputi kegiatan sebagai berikut :

1. Surat Teguran

Surat Teguran, Surat Peringatan, atau surat lain yang sejenis merupakan surat yang diterbitkan oleh Pejabat sebagai teguran atau peringatan kepada Wajib Pajak untuk segera melunasi utang pajaknya. Pejabat menerbitkan Surat Teguran setelah lewat waktu 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo pembayaran Utang Pajak yang harus dipenuhi, dalam hal Wajib Pajak tidak melunasi Utang Pajak (Pasal 4 ayat (2)).

2. Surat Paksa

Surat Paksa adalah surat perintah membayar Utang Pajak berikut Biaya Penagihan Pajak. Apabila dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari terhitung sejak tanggal Surat Teguran disampaikan, Penanggung Pajak belum juga melunasi Utang Pajak, maka Surat Paksa diterbitkan oleh Pejabat dan disampaikan secara langsung oleh Jurusita Pajak kepada Penanggung Pajak (Pasal 4 ayat (3)).

3. Surat Perintah Penyitaan

Penyitaan adalah tindakan Jurusita Pajak untuk menguasai barang Penanggung Pajak, guna dijadikan jaminan untuk melunasi Utang Pajak menurut peraturan perundang-undangan.

Juru Sita dalam hal ini adalah Pelaksana/Pegawai Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang melaksanakan tindakan penagihan pajak yang meliputi penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, Penyitaan dan Penyanderaan.

Surat Perintah Penyitaan diterbitkan apabila setelah lewat waktu

2 (dua) x 24 (dua puluh empat) jam sejak tanggal Surat Paksa diberitahukan, Penanggung Pajak belum juga melunasi Utang Pajak, Pejabat menerbitkan surat perintah melaksanakan Penyitaan dan Jurusita Pajak melaksanakan Penyitaan terhadap Barang milik Penanggung Pajak (Pasal 4 ayat (4)).

Dalam hal Penyitaan dilakukan terhadap harta kekayaan Penanggung Pajak yang tersimpan pada WK, WK Lainnya, dan/ atau Entitas Lain, Pejabat melakukan permintaan Pemblokiran terlebih dahulu (Pasal 4 ayat (5)).

Objek penyitaan yang dilakukan oleh Juru Sita Kantor Pelayanan Pajak yaitu :

- a. Barang milik penanggung pajak, yaitu orang atau badan yang bertanggung jawab atas pelunasan pajak
- b. Objek sita lain berupa barang milik isteri atau suami atau anak yang masih masuk dalam daftar tanggungan wajib pajak, dikecualikan jika terdapat perjanjian pemisahan harta.
- c. Barang-barang tersebut berada di tempat tinggal, tempat kedudukan, tempat usaha, ataupun di tempat lainnya, termasuk yang penguasaannya berada di tangan pihak lain atau yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan tertentu.

4. Lelang

Apabila setelah lewat waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal pelaksanaan Penyitaan, Penanggung Pajak belum melunasi Utang

Pajak dan Biaya Penagihan Pajak, Pejabat melakukan pengumuman lelang atas Barang sitaan yang akan dilelang (Pasal 4 ayat (5)).

5. Pelaksanaan Sita Harta Milik Wajib Pajak

Objek sita harta milik wajib pajak berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak. Barang tidak bergerak dimaksud adalah tanah dan atau bangunan yang melekat di atasnya dan kapal dengan bobot sedikitnya 20 m³.

Adapun untuk barang bergerak dapat berupa :

- a. Uang tunai termasuk mata uang asing, uang elektronik atau uang dalam bentuk lainnya.
- b. Logam mulia, perhiasan (emas, permata, perak dan sejenisnya)
- c. Harta kekayaan yang disimpan pada lembaga keuangan perbankan (save deposit box)
- d. Harta kekayaan yang dikelola oleh lembaga jasa keuangan seperti asuransi dan atau entitas lain
- e. Surat berharga, saham, obligasi dan sejenisnya yang menjadi komoditas pasar modal
- f. Piutang
- g. Penyertaan modal pada perusahaan.

Tahap pelaksanaan sita atas harta milik wajib pajak akan dilakukan manakala ketika sudah dilaksanakan penagihan dengan Surat Paksa namun wajib pajak tetap tidak memenuhi kewajibannya. Jangka waktu penerbitan Surat Perintah oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak adalah 2 x 24 jam

setelah pemberitahuan Surat Paksa.

Dalam melaksanakan tugas Pelaksanaan Sita atas barang milik penanggung pajak, juru Sita Kantor Pajak terlebih dahulu harus mengenalkan terlebih dahulu dengan cara berikut :

1. Memperlihatkan kartu tanda pengenal sebagai juru sita
2. Menunjukkan Surat Perintah Pelaksanaan Penyitaan yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang
3. Menyampaikan tentang maksud dan tujuan Penyitaan

Lebih lanjut kemudian sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189 /PMK.03/2020, pelaksanaan sita oleh juru sita wajib dilakukan oleh 2 (dua) orang saksi yang telah dianggap dewasa, penduduk Indonesia, dikenal oleh juru sita pajak dan dapat dipercaya. Setelah pelaksanaan penyitaan Juru Sita wajib membuat Berita Acara Pelaksanaan Sita dan ditandatangani oleh Pengurus, Kepala Perwakilan, Kepala Cabang, Penanggung Jawab, Pemilik Modal atau Pegawai Tetap Perusahaan.

Penyitaan dapat dilakukan walaupun penanggung jawab tidak hadir dengan catatan terdapat salah seorang saksi dari Pemda (aparat setempat). Berita Acara Pelaksanaan Sita ditandatangani oleh penanggung pajak dan saksi-saksi. Berita Acara Pelaksanaan Sita tetap sah secara legalitas walaupun penanggung pajak menolak untuk menandatangani. Salinan Berita Acara Sita kemudian ditempelkan pada barang yang disita atau barang yang disita berada di tempat umum. Atas barang yang disita

ditempel segel sita.

Salinan berita acara pelaksanaan sita disampaikan kepada Penanggung Pajak dan pihak terkait meliputi:

- h. Kepolisian Republik Indonesia, dalam hal Barang bergerak yang kepemilikannya terdaftar;
 - i. Kementerian Agraria cq. Badan Pertanahan Nasional, untuk tanah yang kepemilikannya sudah terdaftar;
 - j. Pemerintah Daerah dan Pengadilan Negeri setempat, dalam hal tanah yang kepemilikannya belum terdaftar;
 - k. Direktorat Jenderal Perhubungan Laut, untuk kapal; atau
 - l. Direktorat Jenderal Perhubungan Udara, untuk pesawat terbang.
5. Tata Cara Pendaftaran Sita Pajak pada Kantor Pertanahan

Adapun untuk pendaftaran sita, peraturan pada Badan Pertanahan Nasional yang berlaku mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Dalam peraturan dimaksud yang dimaksud Pencatatan Sita adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk mencatat adanya sita dari lembaga peradilan, penyidik atau instansi yang berwenang lainnya. Untuk pencatatan sita yang dilakukan oleh Juru Sita Penagihan Pajak dikategorikan sebagai pencatatan Sita Berdasarkan Surat Paksa (Pasal 26).

Lebih lanjut dalam peraturan tersebut menguraikan tata cara proses

pendaftaran pendaftaran sita pajak sebagai berikut :

1. Pencatatan Sita Berdasarkan Surat Paksa diajukan oleh juru sita pajak
2. Permohonan pencatatan sita berdasarkan surat paksa oleh juru sita pajak sebagaimana dimaksud, dilengkapi dengan melampirkan Surat Perintah melaksanakan Penyitaan dari instansi yang berwenang (Kantor Pelayanan Pajak).
3. Pengajuan permohonan pencatatan sita disampaikan melalui loket Kantor Pertanahan setempat disertai dengan dokumen kelengkapan persyaratan

Sebagaimana pendaftaran Hak Tanggungan, maka pencatatan sita pada kantor pertanahan juga dikenai tarif sebagaimana tercantum dalam PP No 128 Tahun 2015 yaitu sebesar Rp 25.000,00 per bidang. Pencatatan atas pelaksanaan sita oleh Kantor Pertanahan sangat penting agar tanah dan bangunan tidak dialihka oleh wajib pajak ketiga proses penagihan berlangsung.

BAB III
KEDUDUKAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN
ATAS JAMINAN YANG DIKENAI TINDAKAN SITA
OLEH KANTOR PELAYANAN PAJAK

A. Eksekusi Kredit Macet sebelum lahirnya UUHT

Kredit macet merupakan salah satu risiko dalam bisnis perbankan, kredit yang bermasalah akan memberikan efek ganda (multiflier effects) terhadap investasi dana, karena dana yang dikreditkan kepada debitur bermasalah terlambat kembali atau tidak dapat kembali kepada kreditur, sehingga dana tersebut tidak dapat dikreditkan kembali kepada debitur lain yang membutuhkannya. Hal yang perlu mendapat perhatian serius dalam pemberian kredit adalah perjanjian kredit, karena perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-piutang yang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit tersebut.³⁶

Pada setiap pemberian kredit, umumnya bank akan selalu menanggung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut maka diperlukan jaminan, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan,

³⁶Untung, H. Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2011, hlm. 31.

modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.³⁷ Dalam hal menjamin pengembalian kredit yang diberikan, maka terhadap jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debitur haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan atas jaminan tersebut, agar kedudukan kreditur menjadi didahulukan (preference), salah satu pengikatan jaminan yang berkaitan dengan tanah yaitu dengan pembebanan hak tanggungan.

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42 (selanjutnya disebut UUHT), disebutkan bahwa lahirnya UUHT merupakan amanat dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 51 UUPA menyebutkan bahwa, “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.”

Sejak diundangkannya UUPA sampai dengan lahirnya UUHT terdapat jeda lebih dari 35 Tahun, dan selama itu ketentuan Pasal 57 UUPA menjadi ketentuan peralihan sebelum terbentuknya Undang Undang mengenai Hak Tanggungan, yaitu dengan menggunakan lembaga hipotik dan *credietverband* sebagai lembaga jaminan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang

³⁷*ibid*, hlm. 54.

pengikatan jaminan dengan tanah sebagai agunan.³⁸

Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, Bank-Bank milik Negara (BUMN) ketika kredit yang disalurkan macet, maka mereka akan menyerahkannya kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Landasan pokok eksistensi dan kewenangan PUPN adalah adanya UU No. 49 Prp. Tahun 1960. Dalam bagian penjelasan umumnya, disebutkan bahwa Panitia Penyelesaian Piutang Negara susunan, tugas dan wewenangnya telah diatur dalam Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat dengan No. Kpts. Peperpu/0244/1958 dan selanjutnya peraturan-peraturan yang berkaitan dengan itu berdasarkan undang-undang Keadaan Bahaya 1957 (Lembaran Negara Tahun 1957 No. 160). Kepada panitia tersebut diberikan tugas untuk menyelesaikan hutang-hutang kepada negara yang oleh berbagai kesulitan sukar sekali ditagihnya, dengan mempergunakan kekuasaan-kekuasaan yang tercantum dalam Peraturan Penguasa Perang Pusat yang bersangkutan, sehingga penagihan-penagihan piutang termaksud seumumnya memuaskan, hasil mana tidak akan tercapai apabila prosedur-prosedur yang biasa seperti disediakan oleh HIR (Staatsblad 1941 No.44 pasal 195 dan seterusnya) dituruti. Oleh karena penagihan piutang Negara secara singkat dan efektif itu, terutama terhadap para penanggung hutang yang “nakal” dan dengan tindakannya terang-terangan merugikan Negara, dalam keadaan dewasa ini masih dianggap perlu, maka dengan perubahan-perubahan yang

³⁸ A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Nomor 4 Tahun 1996/9 April 1996/L.N. No.42) & Sejarah Terbentuknya*, Penerbit Mandar Maju, Jakarta 1996, hal. 1.

dalam bidang hukum dapat dipertanggungjawabkan. Peraturan tentang susunan, tugas dan wewenang Panitia Penyelesaian Piutang Negara termaksud akan diteruskan dalam bentuk Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang. Dengan demikian pada tanggal 14 Desember 1960 oleh DPRGR dikeluarkanlah UU No. 49 Prp. 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang masih berlaku hingga sekarang.

Panitia Urusan Piutang Negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 UU No. 49 Prp. Tahun 1960 tentang PUPN mempunyai tugas:

1. Mengurus piutang negara yang berdasarkan Peraturan telah diserahkan pengurusannya kepadanya oleh Pemerintah atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam Pasal 8 Peraturan ini;
2. Piutang Negara yang diserahkan sebagai tersebut dalam angka 1 di atas, ialah piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang penanggung hutangnya tidak melunasinya sebagaimana mestinya;
3. Menyimpang dari ketentuan yang dimaksudkan dalam angka 1 di atas, mengurus piutang-piutang negara dengan tidak usah menunggu penyerahannya, apabila menurut pendapatnya ada cukup alasan yang kuat, bahwa piutang-piutang negara tersebut harus segera diurus.
4. Melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang/kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh Negara/Badan-badan Negara apakah kredit itu benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan dan/atau syarat syarat pemberi kredit dan menanyakan keterangan-keterangan yang berhubungan

dengan itu kepada Bank-bank dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang No. 23 tahun 1960 tentang Rahasia Bank.

PUPN adalah suatu Panitia interdepartemantal sehingga untuk mengefektifkan pelaksanaan penyelenggaraan wewenang dan tugas yang dimiliki PUPN perlu dibentuk suatu lembaga yang kemudian disebut Badan Urusan Piutang Negara (BUPN). Badan ini dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden No. 11 Tahun 1976 tanggal 20 Maret 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara. BUPN adalah badan yang menyelenggarakan pelaksanaan pengurusan piutang Negara yang posisinya berada dan bertanggung jawab langsung di bawah Menteri Keuangan yang mempunyai tugas untuk menyelenggarakan pengurusan piutang Negara yang terhutang kepada Instansi-instansi Pemerintah/ Badan-badan usaha Negara, atau badan-badan lainnya baik di pusat maupun di daerah yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁹

Ketua PUPN dijabat secara *ex officio* oleh Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Negara (KP3N). Ketika berkas piutang macet milik debitur sudah diserahkan oleh pihak perbankan, maka sejak itulah pengurusannya sudah beralih dan dilakukan oleh PUPN/KP3N. Nantinya KP3N berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Piutang Dan Lelang Negara Nomor KEP25/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara yang

³⁹Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Penerbit Alfabeta, Bandung, 2004. Hal. 394

kemudian berubah menjadi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan terakhir menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) akan melakukan penagihan kepada debitur melalui serangkaian proses sebagaimana diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Piutang Dan Lelang Negara Nomor KEP25/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara sebagai berikut :

1. Panggilan dan peringatan panggilan
2. Penetapan Bersama dalam hal Debitur Kooperatif atau Penetapan Jumlah Piutang Negara dalam hal Debitur tidak kooperatif
3. Penagihan dengan Surat Paksa
4. Surat Perintah Penyitaan
5. Surat Keputusan Penjualan Barang Sitaan
6. Lelang Eksekusi PUPN

Dalam melakukan pengurusan Piutang Negara penjualan Barang Jaminan dan atau Harta Kekayaan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara⁴⁰:

- a. Melalui Pelelangan yaitu penjualan barang jaminan dan atau harta kekayaan milik Debitur atau milik Penjamin Hutang yang dilakukan di muka umum dihadapan Pejabat lelang.
- b. Penjualan Tidak Melalui Lelang Penjualan Tidak Melalui lelang adalah pencairan barang jaminan dan harta kekayaan milik Debitur yang dilakukan oleh Debitur dalam rangka penyelesaian hutang.
- c. Penebusan Penebusan adalah pencairan Barang Jaminan yang dilakukan

⁴⁰ *ibid*, hlm. 407.

oleh Penjamin Hutang dalam rangka penyelesaian hutang.

Lelang yang dilaksanakan oleh PUPN merupakan lelang Parate Eksekusi berdasarkan irah-irah yang termuat dalam Surat Paksa yang memuat “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Apabila pelaksanaan lelang dapat terjual, maka hasil dari pelaksanaan lelang ini oleh KP3N kemudian dipotong 10% sebagai biaya administrasi negara dan kemudian sisanya diserahkan kepada Pihak Bank untuk sebagai pelunasan/pengurangan kredit.

Kelebihan dari PUPN adalah lembaga ini mempunyai kewenangan untuk melaksanakan Tindakan Paksa Badan dan Pencegahan (Cekal). Dalam hal debitor/penanggung hutang tidak mau membayar hutangnya walaupun diketahui bahwa debitor tersebut sebenarnya mampu membayar hutangnya, maka PUPN dapat menggunakan cara lain yaitu paksa badan dan pencegahan (cekal) terhadap penanggung hutang.

Paksa Badan adalah penyanderaan (*gijzeling*) sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, yaitu pengekangan kebebasan untuk sementara waktu terhadap diri pribadi Penanggung Hutang atau pihak lain yang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku harus bertanggung jawab (Pasal 1 angka 29 SK Menkeu No. 300/KMK.01/2002). Objek Paksa Badan adalah Penanggung Hutang, Penjamin Hutang, pemegang saham dan ahli waris yang telah menerima warisan dari Pananggung Hutang.

Berbeda dengan Bank milik Pemerintah, ketika Bank milik swasta

mempunyai kredit macet, maka pelaksanaan eksekusinya dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Nantinya Pengadilan akan melakukan perintah eksekusi atas objek jaminan baik yang dipasang dengan hipotek/*credit verband* ataupun tidak.

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan Hipotek, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Eksekusi lelang melalui gugatan ke PN ini, tentu bakal ada proses pemeriksaan yang cukup panjang yang membutuhkan waktu dan energi. Mulai tahap pembacaan gugatan, jawaban, replik, duplik, pembuktian (saksi dan surat-surat), kesimpulan sampai Putusan. Perlu diketahui bahwa penyelesaian utang piutang yang bersangkutan melalui acara ini memerlukan waktu, karena pihak yang dikalahkan ditingkat Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi, bahkan masih terbuka kesempatan untuk meminta peninjauan kembali.⁴⁰

Untuk jaminan yang diikat Hipotek sedikit lebih sederhana dibanding dengan jaminan yang tidak diikat hipotek. Sebab, sertifikat hipotek memiliki titel eksekutorial (irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, red). Bila debitor cedera janji, maka pemegang hipotek dapat langsung meminta fiat eksekusi kepada Ketua PN setempat melalui empat tahapan. Pertama, atas permohonan ini pengadilan mengeluarkan *aanmaning* (surat peringatan). Kedua, penetapan sita eksekusi.

⁴⁰ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan dari Undang-Undang)*. Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1994. Hal. 65

Ketiga, penetapan lelang.⁴¹

B. Latar Belakang Lahirnya UUHT

Tanah sebagai property merupakan jaminan yang dipandang cukup baik karena mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan stabil sehingga dapat diterima di berbagai lembaga jaminan baik itu Perbankan maupun lembaga lainnya. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.⁴²

Lembaga keuangan yang bergerak dibidang pendanaan baik perbankan maupun non bank sebagai lembaga intermediasi tentunya memerlukan kepastian untuk mendapat pelunasan piutang dari penyaluran kredit/pembiayaan. Mengingat pentingnya kegiatan perkreditan di dunia perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya sudah semestinyalah apabila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak Undang Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria menjanjikan akan adanya undang-undang tentang Hak Tanggungan, pada

⁴¹<https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5f744596b7529/pilihan-proses-eksekusi-jaminan-hipotek--hak-tanggungan--hingga-fidusia?page=all>

⁴²Effendi Parangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Penerbit Rajawali Pers, Jakarta, 1994. Hal. ix

tanggal 9 April 1996, lahir UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kehadiran lembaga hak tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari Hypotheek (selanjutnya disebut dengan hipotek) sebagaimana yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan Credietverband yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 UUPA No. 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.

Kehadiran Undang-Undang Hak Tanggungan ini telah lama ditunggu-tunggu oleh masyarakat. Dalam Penjelasan Umum UUHT dikemukakan bahwa ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai Hypotheek dan Credietverband berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum berlakunya hukum tanah nasional, sebagaimana ketentuannya telah diatur dalam UUPA dan dimaksudkan diberlakukan untuk sementara waktu, sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud dalam Pasal 51 UUPA.

1. Penyelesaian Kredit Macet berdasar UUHT

Lahirnya UUHT tersebut tentunya menjadi angin segar bagi lembaga keuangan untuk melindungi kredit yang telah disalurkan. Sebab dalam pasal-pasal yang mengatur Hak Tanggungan secara jelas memberikan penyelesaian yang pasti apabila debitur melakukan wanprestasi. Berdasarkan pasal 20 UUHT sesungguhnya dapat kita

temukan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan tiga cara sebagai berikut :

- a. Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (*vide* pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT).

Pelaksanaan lelang ini merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) dan hanya diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji. Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun, termasuk pula persetujuan dari Debitur.

Bahwa dalam Undang-undang Hak Tanggungan maka titel Eksekutorial yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang merupakan perintah Undang-undang (pasal 14 ayat (3) UUHT), bukan dibuat di grosse akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris.

- b. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk

pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. (*vide* pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).

Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan oleh Ketua Pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era Hypotek. Tahapan eksekusi ini mengacu pada pasal 224 HIR, di mana Pengadilan harus melakukan *aanmaning* dan menyita jaminan milik debitur (pasal 196-200 HIR).

Dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah digantikan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020, jenis lelang ini meskipun berasal dari Eksekusi Hak Tanggungan namun tidak disebut sebagai Lelang Hak Tanggungan, namun Lelang Putusan Pengadilan Negeri.

Kreditor yang melaksanakan eksekusi berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b ini dikarenakan adanya gugatan dari pihak ketiga gugatan dari pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang (Pasal 27 PMK No. 213 Tahun 2013).

- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika

dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (*vide* Pasal 20 ayat 2).

Untuk penyelesaian ini terjadi karena adanya kesepakatan antara Kreditur dan debitur. Biasanya kreditur memberikan kesempatan kepada debitur untuk menjual sendiri jaminan kreditnya dengan harga dan waktu yang telah disepakati kreditur guna menyelesaikan sejumlah kewajibannya.

2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pasca lahirnya UUHT

Pasca lahirnya UUHT tidak serta merta Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan oleh Bank-bank pemegang Hak Tanggungan ketika kredit yang disalurkan kepada Debitur mengalami kemacetan. Untuk Bank BUMN pengurusan kredit hingga eksekusinya lelangnya masih mengacu ketentuan Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang PUPN.

Pengurusan kredit macet Bank pemerintah melalui PUPN sebetulnya cukup efektif, karena di masa itu lembaga PUPN masih disegani dengan kewenangan yang dimilikinya, namun disisi waktu tidak efisien karena memerlukan serangkaian proses yang cukup lama sampai ke tahap lelang PUPN. Bank swastapun masih melakukan rangkaian tahapan yang cukup memakan waktu dan biaya karena semuanya dilakukan sesuai ketentuan acara perdata di Pengadilan Negeri.

Lahirnya Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara pada tanggal 05 April 2003 semakin mempertegas posisi bisnis Bank BUMN dengan pengelolaan keuangan pemerintah. Dalam

penjelasan UU Nomor 19 tahun 2003 yang dimaksud dengan kekayaan negara yang dipisahkan adalah pemisahan kekayaan negara dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) untuk dijadikan penyertaan modal negara pada BUMN untuk selanjutnya pembinaan dan pengelolaannya tidak lagi didasarkan pada sistem APBN, namun pembinaan dan pengelolaannya didasarkan pada prinsip-prinsip perusahaan yang sehat.

Pemisahan sistem yang jelas antara APBN dan modal negara pada BUMN kemudian mencetuskan adanya beberapa kalangan untuk melakukan judicial review atas pelaksanaan pengurusan piutang negara perbankan yang dilakukan oleh PUPN. Hingga kemudian keluar Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 77/PUU-IX/2011 tanggal 17 September 2012, yang menegaskan bahwa piutang BUMN/D bukan termasuk piutang Negara. Merespon Putusan MK tersebut Menteri Keuangan kemudian mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 168/PMK.06/2013 yang mengatur tentang tata cara pengembalian pengurusan piutang yang berasal dari penyerahan BUMN/D. Sejak diterbitkannya PMK tersebut seluruh Piutang Negara Perbankan yang sedang ditangani oleh PUPN/KPKNL dikembalikan pengurusannya kepada Perbankan. Praktis, sejak itu penyelesaian kredit macet milik BUMN Pemerintah yang efektif adalah menggunakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

Adapun untuk Bank swasta sudah terlebih dahulu melakukan

eksekusi hak tanggungannya setelah keluarnya Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang & Lelang Negara (BUPLN) Nomor SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.

Dalam SE tersebut sudah memuat ketentuan-ketentuan, dokumen persyaratan dan tata cara mengajukan Pemohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang berdasar Pasal 6 UUHT. Pelaksana dari lelang tersebut adalah Pejabat Lelang Kelas I dari Pegawai BUPLN melalui unit kantor vertikal di daerah yaitu Kantor Lelang Negara (KLN).

C. Kedudukan Hukum objek Hak Tanggungan ketika dilakukan Sita Pajak

1. Jenis Kreditur menurut KUH Perdata

Dasar pengaturan jenis-jenis kreditur diatur dalam Buku II KUH Perdata tentang Benda Bab kesebelas tentang Piutang-Piutang yang diistimewakan. Secara jelas dalam Pasal 1131 KUH Perdata menegaskan bahwa setiap kreditur mendapatkan perlindungan secara umum. Pasal selanjutnya dalam KUH Perdata menerangkan kedudukan/posisi kreditur sebagai berikut :

Pasal 1132 KUH Perdata:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya itu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Pasal 1134 KUH Perdata:

“Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang yang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa,

kecuali dalam hal-hal di mana oleh Undang-Undang ditentukan sebaliknya”.

Pasal 1135 KUH Perdata:

“Di antara orang-orang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai-bagai sifat hak-hak istimewa”

Dari pengaturan pasal-pasal tersebut kreditor dapat digolongkan atas tiga, yaitu :

a. Kreditor Separatis

Kreditor Separatis yaitu kreditor pemegang jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata yaitu Gadai dan Hipotik. Untuk saat ini jaminan-jaminan kebendaan yang diatur di Indonesia meliputi :

- Hipotik Kapal (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata)
- Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata);
- Fidusia (UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia);
- Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah)
- Resi Gudang (UU No. 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2011)

b. Kreditor Preferen

Kreditor Preferen yaitu kreditor yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa, contohnya tagihan pajak. Kreditor preferen diatur dalam Pasal 1139 jo Pasal 1149 KUH Perdata dan Pasal 21 ayat (1) dan

(3) UU Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan.

c. Kreditor Konkuren

Untuk kreditor konkuren ini bisa dikatakan sebagai kreditor yang tidak masuk kedalam golongan kreditor preferen atau separatis (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUH Perdata)., sehingga pembayaran kepada kreditor konkuren ini merupakan pembayaran yang baru akan dilakukan setelah pembayaran pada kreditor separatis dan konkuren terpenuhi. Contoh paling dasar dari kreditor konkuren adalah adanya perjanjian hutang piutang tanpa adanya hak jaminan atau agunan.

2. Perbedaan Hak Mendahului dan Hak Istimewa

Kreditor pemegang hak kebendaan adalah kreditor yang didahulukan (*droit de preference*) yang merupakan salah satu ciri dari jaminan kebendaan. *Droit de preference* artinya hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering juga dikenal sebagai asas prioritas. Dengan kata lain, bahwa jika debitur melakukan wanprestasi maka atas jaminan kebendaan kreditor mempunyai hak didahulukan (*preferent*) untuk pemenuhan piutangnya di antara kreditor-kreditor lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur.

Adapun hak istimewa (*privilege*), merupakan jaminan khusus yang didasarkan pada undang-undang. Dari ketentuan yang dirumuskan dalam Pasal 1134 KUH Perdata, terlihat bahwa hak istimewa diberikan

oleh undang-undang, artinya: piutang-piutang tertentu, yang disebutkan oleh undang-undang, secara otomatis akan mempunyai kedudukan yang lebih didahulukan. Hak privilege ini bersifat *accessoir* dan tidak dapat berdiri sendiri, harus ada perjanjian pokoknya.

Para pihak tidak dapat memperjanjikan suatu privilege, artinya memperjanjikan bahwa tagihan yang timbul dari perjanjian yang mereka tutup mengandung privilege; semua privilege adanya ditentukan secara limitatif oleh undang-undang dan bahkan orang tidak diperkenankan untuk memperluasnya dengan jalan penafsiran terhadap perikatan-perikatan (tagihan-tagihan), yang tidak secara tegas di dalam undang-undang, dinyatakan sebagai hak tagihan yang diistimewakan.⁴³

Dari uraian di atas terdapat kesimpulan bahwa *droit de preference* adalah hak mendahului yang dipunyai oleh kreditur atas benda-benda tertentu yang dijaminkan pada kreditur tersebut. Atas hasil penjualan benda-benda tersebut, kreditur berhak mendapatkan pelunasan utang debitur terlebih dahulu dibanding debitur lain. Sedangkan hak *privilege* bukan hak untuk mendapatkan pelunasan utang terlebih dahulu atas penjualan barang-barang tertentu yang dijaminkan pada pemegang hak *privilege*. Akan tetapi pemegang hak *privilege* mempunyai hak untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan benda debitur.

3. Kedudukan Pemegang Hak Tanggungan ketika objek jaminannya di sita oleh Kantor Pelayanan Pajak

⁴³J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003. hal. 28 - 29

Meskipun jaminan pemegang hak tanggungan sudah dijamin oleh konstitusi karena disamping bercirikan *droit de preference* dan *droit de suite*, namun ketika berhadapan dengan hak *privalage* dari negara atas objek yang sama, maka kedudukan Hak Tanggungan menjadi lemah. Hal ini dikarenakan dalam UUHT tidak diatur mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan apabila objek jaminan Hak Tanggungan disita oleh negara dalam hal ini utang pajak. Bahkan sesungguhnya UUHT sendiri seolah menundukan terhadap peristiwa lain, seperti ketika debitur pailit. Dalam UUHT Pasal 21 menegaskan bahwa :

“Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini”.

Dalam pasal tersebut seolah-olah pemegang hak tanggungan memiliki kekuasaan penuh meski debitur dalam keadaan pailit, namun di dalam penjelasan Pasal 21 UUHT justru menyatakan sebaliknya, bahwa apabila debitur akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Bahkan dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang justru mempertegas kelemahan Pemegang Hak Tanggungan. Pasal 56 ayat (1) UU Kepailitan menyebutkan hak untuk mengeksekusi yang dimiliki oleh kreditor ditangguhkan dalam jangka waktu maksimal 90 hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit. Penangguhan eksekusi setelah adanya keputusan pailit dimaksudkan sebagai masa tenang bagi debitor, yakni tidak adanya pelaksanaan pemenuhan hak. Hal ini berlaku pula bagi kreditor separatis,

dimana pada masa penangguhan eksekusi, kreditor separatis tidak memiliki hak untuk diutamakan sebagaimana yang diatur dalam hukum jaminan sampai berakhirnya insolvensi.

Ketentuan pasal 56 ayat (1) UU Kepailitan dapat dikatakan menyisihkan dengan sewenang-wenang hak dari kreditor pemegang hak tanggungan. Selain itu, pasal 56 ayat (3) yang mengatakan penangguhan eksekusi sampai dengan berakhir insolvensi kedudukan serta kewenangan kreditor separatis digantikan oleh kurator. Dapat dikatakan bahwa kewenangan Kreditor separatis sangat singkat untuk melakukan eksekusinya, hanya 60 (enam puluh) hari dari sejak dimulainya masa insolvensi.

Sama halnya dengan peristiwa kepailitan, posisi pemegang Hak Tanggungan juga berada posisi yang lemah ketika bersinggungan dengan tagihan pajak. Disebutkan dalam Pasal 21 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP) bahwa Negara mempunyai hak mendahulu untuk utang pajak atas barang-barang milik Penanggung Pajak. Hal ini berarti negara dipandang memiliki kepentingan yang diutamakan daripada kepentingan kreditor preference yang dijamin oleh UUHT.

Tentu saja hal ini sangat merugikan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan yang telah secara sah berdasarkan UUHT melakukan perjanjian pengikatan Hak Tanggungan, karena hal ini juga dipandang

sebagai pengabaian atas hak-hak kreditur separatis. Dalam UU KUP tidak dijelaskan ataupun diatur secara jelas mengenai apabila objek yang disita ternyata sudah lebih dahulu disita pihak lain ataupun telah diikat Hak Tanggungan. Pihak lain (seperti pemegang hak tanggungan) hanya dapat melakukan keberatan atas tindakan sita sebagaimana disebutkan dalam pasal 23 ayat (2) berikut :

- (2) *Gugatan Wajib Pajak atau Penanggung Pajak terhadap:*
- a. pelaksanaan Surat Paksa, Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan, atau Pengumuman Lelang;
 - b. keputusan pencegahan dalam rangka penagihan pajak;
 - c. keputusan yang berkaitan dengan pelaksanaan keputusan perpajakan, selain yang ditetapkan dalam Pasal 25 ayat (1) dan Pasal 26; atau
 - d. penerbitan surat ketetapan pajak atau Surat Keputusan Keberatan yang dalam penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan perpajakannya dapat diajukan kepada badan peradilan pajak.

Pasal 23 ayat (2) hanya memfasilitasi pihak (termasuk Pemegang Hak Tanggungan) lain yang merasa dirugikan dengan cara melakukan gugatan dengan mengajukannya ke badan peradilan. Adapun ketentuan dan tata cara pengajuan keberatan diatur lebih lanjut dalam Undang-undang (UU) tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa melalui persyaratan tahapan sebagai berikut :

1. Gugatan diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia kepada Pengadilan Pajak.
2. Jangka waktu untuk mengajukan Gugatan Pajak adalah 14 (empat belas) hari sejak tanggal pelaksanaan penagihan. Jangka waktu ini

tidak mengikat apabila jangka waktu dimaksud tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaan penggugat. Perpanjangan jangka waktunya adalah 14 (empat belas) hari terhitung sejak berakhirnya keadaan diluar kekuasaan penggugat.

3. Jangka waktu untuk mengajukan Gugatan terhadap keputusan selain Gugatan adalah 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima keputusan yang digugat. Jangka waktu ini tidak mengikat apabila jangka waktu dimaksud tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaan penggugat. Perpanjangan jangka waktunya adalah 14 (empat belas) hari terhitung sejak berakhirnya keadaan diluar kekuasaan penggugat.
4. Terhadap 1 (satu) pelaksanaan penagihan atau 1 (satu) keputusan diajukan 1 (satu) Surat Gugatan.
5. Gugatan disertai dengan alasan-alasan yang jelas, mencantumkan tanggal diterima, pelaksanaan penagihan, atau keputusan yang digugat dan dilampiri Salinan dokumen yang digugat.

Semestinya Pemegang Hak Tanggungan harus dilindungi mengingat peristiwa perikatannya lebih mendahului dibandingkan dengan pelaksanaan sita yang dilakukan oleh KPP. Kreditur ketika akan memberikan kredit, tentunya sudah menerapkan tindakan kehati-hatian dengan cara melakukan cek fisik jaminan kredit berupa tanah/bangunan untuk mengetahui kondisi *clear* dan legalitasnya melalui kantor pertanahan. Apabila jaminan kredit dalam keadaan bermasalah menurut catatan pertanahan seperti dalam keadaan terdapat blokir maupun sita dari

pihak lain tentunya pengajuan kredit akan ditolak sampai permasalahannya selesai. Dan seharusnya pula kreditur pemegang Hak Tanggungan wajib dilindungi haknya dikarenakan adanya hak *droit de suite* yang mengikuti kemanapun benda itu berada sehingga tidak menghilangkan hak istimewa yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Bank telah melakukan pengikatan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam UUHT. Dengan dilakukannya pengikatan jaminan Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut maka kewenangan atas Sertipikat Hak Milik tersebut tidak lagi menjadi milik dari debitur pemberi hak tanggungan namun sudah menjadi kewenangan sepenuhnya kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi barang jaminan tersebut apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tanggal 09 Agustus 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita cukup menguatkan posisi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, sebab dalam Pasal 34 menyebutkan hal sebagai berikut :

Pasal 34 :

- (1) *Sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang:*
 - a. *merupakan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/BMD) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
 - b. *dibebani hak tanggungan; atau*
 - c. *telah terpasang sita atas suatu perkara atau obyek perkara yang sedang dipasang hak tanggungan.*
- (2) *Dalam hal hak atas tanah dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b maka dapat dilakukan pencatatan Sita Persamaan*

Peraturan diatas sangat jelas bahwa tanah/bangunan yang di dalamnya telah dipasang Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan sita, namun hanya dilakukan pencatatan sita persamaan. Sebetulnya, menurut St. Remy Sjahdeini, kreditur preferent mempunyai urutan prioritas tertinggi untuk pelunasan piutangnya selama undang-undang tidak menentukan hak mendahului. Apabila suatu hak istimewa ditentukan harus dilunasi terlebih dahulu daripada kreditur lainnya termasuk para kreditur pemegang hak tanggungan, maka urutan kreditur adalah sebagai berikut :

- Kesatu, kreditur yang memiliki hak istimewa
- Kedua, kreditur yang memiliki piutang yang dijamin hak kebendaan
- Ketiga, kreditur konkuren⁴⁴

Persinggungan antara UUHT dan UU KUP sendiri apabila merujuk pada asas *Lex posterior derogate legi priori*, dimana asas ini mengatakan bahwa hukum yang terbaru (posterior) mengesampingkan hukum yang lama (prior), maka UU KUP tentunya lebih baru yaitu UU Nomor 28 Tahun 2007 sedangkan UU HT Nomor 4 Tahun 1996 oleh karenanya kantor pajak mempunyai hak atas untuk mengeksekusi terlebih dahulu atau barang jaminan yang disita. Apalagi dalam UU KUP secara tegas menyatakan piutang negara merupakan piutang negara yang didahulukan, sementara di UUHT tidak menyinggung sama sekali apabila jaminan yang dipasang HT dikenai Sita Pajak.

Adanya dua sisi kepentingan yang berbeda yaitu kantor pajak

⁴⁴Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H., *Sejarah, Asas dan Teori Hukum Kepailitan* . Penerbit Kencana, Jakarta, 2016. hal. 44

selaku wakil negara dengan hak mendahulu bagi pelunasan utang pajak melalui penagihan agar tercapai target pajak guna penerimaan negara dan pihak lain yaitu pemegang Hak Tanggungan yang berkepentingan atas pelunasan utang kredit debitur agar tidak ada kredit macet yang dapat memberikan dampak kerugian bagi proses bisnis bank, maka dikaitkan dengan teori kepastian hukum, bahwa Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma. Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum⁴⁵. Negara dalam hal ini

⁴⁵Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*. Penerbit Kencana, Jakarta, 2008. hal. 158

Kantor Pajak dapat menyelesaikan permasalahan tanpa merugikan bagi bank selaku pemegang Hak Tanggungan.

Negara dapat memberikan kompensasi yang adil atas jaminan yang diagunkan walaupun tidak seluruhnya dapat menutup pelunasan hutang debitur. Selain itu diperlukan suatu harmonisasi peraturan dari sisi kreditur, kantor pajak dan kantor pertanahan agar tidak saling tumpang tindih yang memberikan bias pengertian bagi masyarakat.

BAB IV
PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
YANG OBJEK LELANGNYA DISITA OLEH
KANTOR PELAYANAN PAJAK DI KPKNL SURABAYA

A. Gambaran Umum KPKNL Surabaya

KPKNL Surabaya beralamatkan di Gedung Keuangan Negara Unit I, Jalan Indrapura Nomor 5 Kota Surabaya. Sejarah berdirinya KPKNL Surabaya dimulai dari pembentukan Unit Lelang Negara yang diperkirakan setelah keluarkannya *Vendu Reglement Stbl. 1908 No.189* dan *Vendu Instructie Stbl.1908 No.190*. Jumlah unit operasional secara pasti di Indonesia (Hindia Belanda waktu itu) juga tidak diketahui. Pada masa kolonial tersebut, struktur organisasi di tingkat Pusat adalah Inspeksi Urusan Lelang, sedangkan di bawahnya merupakan tingkat daerah/unit operasional Kantor Lelang Negeri. Para pegawainya berasal dari Departemen Keuangan, Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang dulu jabatannya dirangkap oleh Notaris dan Pejabat Pemda Tingkat II (Bupati atau Walikota). Namun semenjak tahun 1983, jabatan pada Kantor Lelang Negera (KLN) seluruhnya sudah dirangkap oleh Pejabat dari Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan RI.

Selain KLN dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang memberikan jasa pelayanan lelang, pada saat itu terdapat pula Balai Lelang/Komisioner Lelang Negara yang juga memberikan pelayanan lelang. Balai Lelang ini jumlahnya masih sedikit dan dikelola oleh swasta, berkedudukan di kota-kota besar tertentu di Indonesia seperti Surabaya, Makassar, Semarang dan Medan. Namun pada tahun 1972, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI

Nomor D.15.4/D1/16-2 tanggal 02 Mei 1972, Lembaga Komisioner Lelang Negara dihapuskan, melalui pertimbangan berikut ini :

1. Bahwa dengan Inpres Nomor 9 Tahun 1970, pemindahtanganan barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang sesuai Undang-Undang.
2. Bahwa pelelangan-pelelangan pada umumnya sudah dapat ditampung dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara (KLN) dan atau Kantor Lelang Kelas II.

Kemudian di tahun 1960, berdasarkan ketentuan dalam pembentukan Direktorat Jenderal di lingkungan Departemen Keuangan, terdapat ketentuan pembatasan bahwa setiap departemen hanya diperkenankan paling banyak terdiri dari 5 (lima) Direktorat Jenderal. Dengan ketentuan tersebut maka Unit Lelang disatukan dan berada di bawah Direktorat Jenderal Pajak dengan pertimbangan bahwa :

1. Bea lelang dan uang miskin merupakan sumber Penerimaan negara yang dihimpun oleh Unit Lelang Negara dan merupakan salah satu jenis pendapatan pajak tidak langsung.
2. Baru terbitnya Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak melalui Surat Paksa, dimana diperlukan kerjasama yang cepat dan tepat dalam pelaksanaan penagihan pajak dengan lembaga lelang.

Struktur organisasi Unit Lelang yang berada di bawah Direktorat Jenderal Pajak dari hasil penggabungan tersebut adalah:

- a. Tingkat Pusat : Dinas Lelang (Eselon III)

b. Tingkat Daerah : Terdapat Kantor Lelang Negeri Kelas I (Setara Eselon IV) yang berjumlah 12 KLN di seluruh Indonesia, kecuali Khusus di Jakarta di mana Kepala KLN pejabatnya setingkat Eselon III dan Pejabat Lelang Kelas II untuk kota atau kabupaten yang belum dibentuk Kantor Lelang Negeri.

Lebih lanjut pada tahun 1975, di tingkat Kanwil Direktorat Jenderal Pajak dibentuk Seksi Pembinaan Lelang Bidang Pajak Tidak Langsung (Eselon IV/a), sedangkan pembinaan lelang yang sebelumnya bernama Dinas Lelang dirubah menjadi Sub-Direktorat Lelang (setara Eselon III). Perubahan organisasi berubah lagi seiring terbitnya Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 428/KMK.02/1990 tanggal 4 April 1990, di mana sejak tanggal 1 April 1990 Unit Lelang Negara dipindahkan ke lingkungan Badan Urusan Piutang Negara (BUPN). Badan yang baru terbentuk tersebut mempunyai struktur :

- a. Tingkat Pusat : Sub-Direktorat Pembinaan Lelang (Eselon III)
- b. Tingkat Kanwil : Seksi Bimbingan Lelang (Eselon IV) sebanyak 6 kantor.
- c. Tingkat unit Operasional : Kantor Lelang Negara sejumlah 18 kantor dan Pejabat Lelang Kelas II sejumlah 108 kantor yang jabatannya dirangkap oleh Pejabat Eselon IV kantor operasional Direktorat Jenderal Pajak.

Pengembangan dan penguatan organisasi unit lelang kembali berubah pada tahun 1991 dengan terbitnya Keppres No. 21 Tahun 1991 tanggal 01 Juni 1991, dengan pergantian BUPN menjadi BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) yang memiliki struktur organisasi

sebagai berikut:

- a. Tingkat Pusat : Biro Lelang Negara (Eselon II)
- b. Tingkat Kanwil : Bidang Lelang (Eselon III/a)
- c. Tingkat Operasional :
 - KLN berkedudukan di tiap ibukota provinsi, yang terdiri dari KLN dengan tipe A (Eselon III/b) sebanyak 5 kantor, dan KLN tipe B (Eselon IV/a) sebanyak 22 kantor.
 - Pejabat Lelang Kelas II berkedudukan di kabupaten yang belum terlayani oleh Kantor Lelang Negara.

Pada tahun 1996, Pemerintah mengeluarkan keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 yang pada intinya memberikan peluang kepada pihak swasta untuk ikut berperan serta dalam mengembangkan jasa pelayanan pelelangan di Indonesia melalui pendirian Balai Lelang yang pembinaan dan pengawasannya berada di bawah BUPLN.

Delapan tahun kemudian berdasarkan Keputusan Presiden No. 177 Tahun 2000 tanggal 15 Desember 2000, BUPLN naik eselon dengan berubah menjadi DJPLN (Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara) dengan struktur organisasi sebagai berikut.

- a. Tingkat Pusat : Direktorat Lelang Negara (Eselon II)
- b. Tingkat Kanwil : Bidang Lelang (Eselon III/a)
- c. Tingkat Operasional :
 - KLN digabungkan dengan KP3N (Kantor Pelayanan Pengurusan

Piutang Negara) menjadi KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) yang berkedudukan di setiap provinsi, terdiri dari KP2LN tipe A (Eselon III/a) sebanyak 29 kantor, dan KP2LN tipe B (Eselon III/b) sebanyak 27 kantor.

- Pejabat Lelang Kelas II yang berkedudukan di kabupaten yang belum terlayani oleh KP2LN.

Perubahan penyempurnaan organisasi terakhir terjadi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 445/PMK.01/2006 tentang Organisasi Departemen Keuangan, di mana DJPLN berganti nama menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan kantor operasionalnya menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Saat ini Kantor Pusat DJKN bertempat di Gedung Syafrudin Prawiranegara, beralamat di Jalan Lapangan Banteng Timur Nomor 2-4, Jakarta Pusat. Unit vertikal DJKN terdiri dari unit Eselon II di Kantor Wilayah (Kanwil) dan Eselon III di KPKNL yang tersebar di seluruh Indonesia. Adapun Kanwil DJKN berjumlah 17 sedangkan KPKNL berjumlah 70.

KPKNL Surabaya merupakan Unit vertikal di bawah Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur dipimpin dengan Pimpinan Pejabat Struktural dengan level Eselon III, yang saat ini di jabat oleh Andy Pardede. Dibawah Kepala Kantor terdapat Pejabat Struktural Eselon IV dan Pejabat Fungsional.

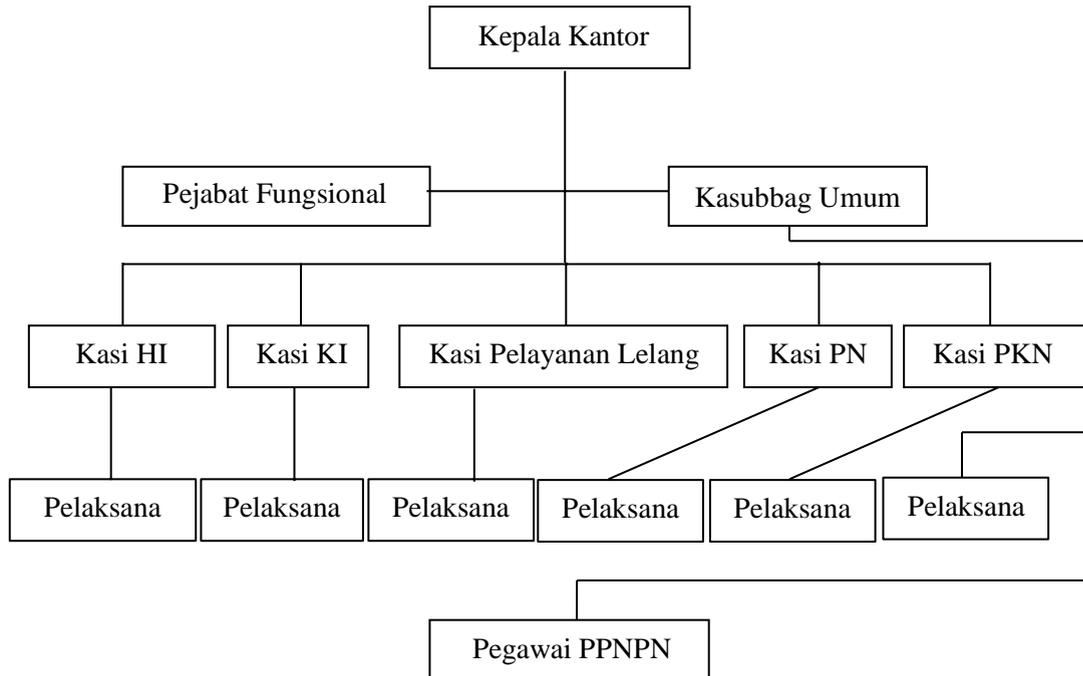
Pejabat Struktural Eselon IV dan Pejabat Fungsional bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor, terdiri dari Kepala Sub Bagian

Umum, Kepala Seksi Hukum dan Informasi (Kasi HI), Kepala Seksi Informasi dan Hukum (Kasi HI), Kepala Seksi Pelayanan Lelang, Kepala Seksi Kepatuhan Internal (Kasi KI) dan Kepala Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara (Kasi PKN).

Untuk Pejabat Fungsional terdiri dari Pejabat Fungsional Pelelang, Pejabat Fungsional Penilai dan Pejabat Fungsional Keuangan. Pejabat Fungsional Pelelang terdiri dari Pelelang Ahli Madya (setara Eselon III), Pelelang Ahli Muda (Setara Eselon IV) dan Pelelang Ahli Pratama. Pejabat Fungsional Penilai hanya terdiri dari Penilai Ahli Muda (Setara Eselon IV) dan Penilai Ahli Pratama. Penggolongan Jabatan Pelelang didasarkan atas kewenangannya dalam melakukan lelang. Untuk Pelelang Ahli Pertama berwenang untuk melaksanakan lelang paling tinggi dengan limit sampai dengan Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Pelelang Ahli Muda berwenang untuk melelang dengan nilai limit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp 5.000.000.000,00. Untuk sementara Jabatan tertinggi pelelang adalah Pelelang Ahli Madya yang berwenang melakukan lelang dengan nilai limit di atas Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), dan saat ini tidak seluruh KPKNL memiliki Pelelang Ahli Madya.

Selanjutnya di bawah Kepala Seksi dan Kepala Sub Bagian Umum terdapat Pegawai Pelaksana (Staf) yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Seksi/Kasubbag Umum. Karena keterbatasan Pegawai, KPKNL Surabaya juga merekrut beberapa Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) yang diperbantukan dan tersebar di masing-masing Seksi.

Berikut Struktur Organisasi KPKNL Surabaya dalam bentuk bagan.



B. Tugas dan Fungsi KPKNL Surabaya

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 tentang Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL sebagai unit vertikal di daerah mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang.

Lebih lanjut disebutkan bahwa Fungsi KPKNL adalah sebagai berikut:

- a. inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara
- b. registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan

serta penghapusan kekayaan negara

- c. registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang;
- d. penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu, dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara;
- e. pelaksanaan pelayanan penilaian;
- f. pelaksanaan pelayanan lelang
- g. penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
- h. pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan
- i. pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain;
- j. pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang
- k. inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan;
- l. pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
- m. verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang;

n. pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

C. Wilayah Kerja KPKNL Surabaya

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tanggal 06 November 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, wilayah kerja KPKNL Surabaya meliputi :

1. Kota Surabaya
2. Kabupaten Gresik
3. Kabupaten Tuban
4. Kabupaten Lamongan
5. Kabupaten Bojonegoro
6. Kabupaten Nganjuk

D. Tugas Pokok dan Fungsi KPKNL Surabaya dalam Pelayanan Lelang

Tugas pokok dan fungsi KPKNL Surabaya dalam pelayanan lelang adalah melayani permohonan lelang dari semua instansi baik instansi pemerintah, swasta, BUMN, BUMD, Badan, ataupun perseorangan sesuai dengan jenis lelangnya yaitu lelang eksekusi dan non eksekusi. Penerimaan pelayanan permohonan lelang tersebut dilakukan oleh KPKNL Surabaya sepanjang objek lelang berada di wilayah kerja KPKNL Surabaya, dikecualikan permohonan lelang kayu tangan pertama dari Perhutani yang telah mendapat dispensasi untuk objeknya yang berada di luar wilayah.

1. Pengertian Lelang

Pengertian lelang sesuai Peraturan Menteri Keuangan No.

27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan 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. Selain itu, dalam pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang merupakan aturan pokok lelang semenjak zaman belanda menyebutkan: “penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

2. Jenis Lelang

Secara garis besar lelang terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu lelang Non Eksekusi dan Lelang Eksekusi. Untuk lelang yang berasal dari permohonan non eksekusi dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I maupun Pejabat Lelang Kelas II. Adapun lelang eksekusi hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang I.

2.1. Lelang non Eksekusi

Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Lelang Non eksekusi

terdiri dari lelang non eksekusi sukarela dan lelang non eksekusi wajib. Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela sedangkan Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

Lelang Non Eksekusi wajib terdiri dari :

- a. Lelang Barang Milik Negara/ Daerah;
- b. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah;
- c. Lelang Barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial;
- d. Lelang Barang Milik Negara yang berasal dari aset eks kepabeanaan dan cukai;
- e. Lelang Barang gratifikasi;
- f. Lelang aset properti bongkaran Barang Milik Negara karena perbaikan;
- g. Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi;
- h. Lelang aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset;
- i. Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional;

Lelang non eksekusi sukarela terdiri dari :

- a. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah berbentuk persero;

- b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- c. Lelang Barang milik perwakilan negara asing; dan
- d. Lelang Barang milik perorangan atau badan usaha swasta

2.2. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang Eksekusi terdiri dari :

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
- i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai;
- j. Lelang Eksekusi barang temuan;
- k. Lelang Eksekusi gadai;

1. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan
- m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Pengertian Pejabat Lelang

Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Pejabat Lelang terdiri dari Pejabat Lelang Kelas I dan Pejabat Lelang Kelas II. Pejabat Lelang Kelas I merupakan Pejabat Lelang pegawai DJKN yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela sedangkan Pejabat Lelang Kelas II yaitu Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Non eksekusi Sukarela.

Data Pejabat Lelang aktif di KPKNL Surabaya per Bulan Juni Tahun 2021 berjumlah 5 orang, dengan komposisi sebagai berikut :

1. Pelelang Ahli Madya : Win Handoyo
2. Pelelang Ahli Muda : Sugeng Maryanto
3. Pelalang Ahli Pratama :
 - Widara Linggar Puri
 - Agung Asmenindyar

- Tiar Nurita Qadarsih

Penggolongan Pejabat Lelang sebagai Pelelang tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 38/PMK.06/2017 Tentang Petunjuk Teknis Jabatan Fungsional Pelelang. Untuk Pelelang Ahli Madya berwenang melakukan lelang dengan limit di atas 5 milyar, Pelelang Ahli Muda dengan nilai limit 1 sampai dengan 5 milyar dan Pelelang Ahli Pertama dengan nilai limit sampai dengan 1 milyar.

4. Produk Hukum dari Pejabat Lelang

Produk Hukum dari Pejabat Lelang adalah Minuta Risalah Lelang. Minuta Risalah Lelang adalah asli Risalah Lelang berikut lampirannya, yang merupakan dokumen atau arsip Negara. Turunan dari Minuta Risalah Lelang adalah salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang dan Grosse Risalah Lelang. Salinan Risalah Lelang dibuat untuk Penjual, Superintenden dan Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang. Kutipan Risalah Lelang diberikan kepada Pembeli sebagai Akta Jual Beli guna kepentingan balik nama.

Berdasarkan wawancara dengan salah satu Pejabat Lelang Muda KPKNL Surabaya yaitu Bapak Sugeng Maryanto, Minuta Risalah Lelang adalah merupakan Akta Otentik, yang berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan bahwa :

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”

Dalam penjelasannya, maka syarat Akta Otentik adalah :

- a. Akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
- c. Pegawai umum (pejabat umum) oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Risalah sudah memenuhi persyaratan sebagai Akta Otentik karena dibuat dihadapan Pejabat Umum, yaitu Pejabat Lelang yang berwenang untuk melakukan lelang dan mempunyai kedudukan tertentu dan Bentuk Risalah Lelang sudah diatur dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan.

E. Syarat dan Prosedur Lelang Pasal 6 UUHT

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan apabila Debitor Cidera janji. Dengan melandaskan pasal ini, maka Pemegang Hak Taggungan Peringkat Pertama dapat memohonkan langsung eksekusi lelang melalui KPKNL. Keistimewaan Pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan eksekusi ini diperkuat lagi dalam Klausula yang terdapat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, di mana disebutkan bahwa jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitor untuk:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang berbunyi, “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pelaksanaan lelang baik di KPKNL Surabaya maupun di tingkat nasional frekwensi terbanyak berasal dari permohonan Bank/Lembaga Keuangan berupa lelang eksekusi Pasal 6 UUHT. Menurut Bapak Sugeng Maryanto untuk KPKNL Surabaya diperkirakan dari total frekwensi lelang yang dilaksanakan per tahun sejumlah 2.000-an lebih dari 80% berasal dari pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT.

1. Dokumen Berkas Persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Adapun prosedur dan persyaratan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan PMK No. 27/PMK.06/2016 dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara (Perdirjen KN) Nomor 02/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, adalah sebagai

berikut :

- a. Dokumen yang bersifat umum
 1. Surat Permohonan Lelang
 2. Surat pemberitahuan nomor rekening penjual untuk transfer hasil bersih pelaksanaan lelang
 3. Surat Penunjukan Pejabat Penjual
 4. Daftar barang yang akan dilelang
 5. Nilai limit dan besaran yang jaminan lelang
- b. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:
 1. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 2. salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 3. fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 4. salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 5. salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - a) debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - b) debitor telah pailit, berupa:
 - 1) putusan pailit; dan
 - 2) salinan Penetapan/keterangan tertulis dari Hakim Pengawas atau Berita Acara Rapat Kreditor yang ditandatangani oleh Kurator dan Hakim Pengawas yang berisi dimulainya keadaan

insolvensi; atau

- 3) debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);
 6. surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
 7. salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); h. salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- c. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:
1. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan;
 2. bukti pengumuman lelang;

3. SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;
4. salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; dan
5. asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (Akta de Command).

Keabsahan dokumen yang diajukan merupakan tanggung jawab dari pemohon lelang dan dikirim/ditujukan kepada Kepala KPKNL. Permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual, dikenai bea permohonan lelang. Berdasarkan ketentuan tarif yang berlaku sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan, untuk biaya permohonan lelang adalah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per debitur.

Lebih lanjut menurut Ibu Tiar Nurita Qadarsih, apabila seluruh dokumen telah diterima dan memenuhi legalitas formal dan subjek lelang maka Kepala KPKNL akan mengeluarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang. Legalitas Formal subjek dan objek lelang adalah kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek

lelang, dan objek lelang dapat dilelang.

Berdasarkan surat penetapan lelang yang dikeluarkan oleh Kepala KPKNL, pihak penjual kemudian mengumumkan pelaksanaan lelang. Teknis Pengumumannya adalah apabila lelang baru, maka dilaksanakan sebanyak dua kali. Pengumuman pertama ditayangkan melalui surat kabar atau boleh melalui Selebaran. Pengumuman kedua wajib dilaksanakan melalui Surat Kabar Harian pada halaman utama yang terbit di mana objek lelang berada dengan jarak 15 hari dari penerbitan pengumuman pertama. Untuk jarak pengumuman kedua sampai tahap pelaksanaan lelang adalah paling singkat 14 hari kalender.

Untuk saat ini, menurut Bapak Sugeng Maryanto, seluruh objek lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Surabaya menggunakan lelang *on line*, sehingga lelang dapat diakses dan diikuti oleh peserta dari manapun. Adapun alamat website resmi DJKN untuk lelang adalah www.lelang.go.id.

2. Kegiatan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan

Menurut Bapak Agung Asmynendar, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan lelang yang memerlukan perhatian lebih cermat ketika kegiatan pra lelang, pelaksanaan lelang maupun pasca lelangnya. Kecermatan penelitian akan formalitas legal subjek dan objek lelangnya yang dilakukan oleh Pejabat Lelang penting dilakukan karena lebih dari 90% gugatan berasal dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

Mengacu pada aturan pelaksanaan lelang sesuai PMK Nomor 27/PMK.06/2016, beberapa tahapan yang dilakukan oleh Pejabat Lelang terkait kegiatan pra lelang meliputi tindakan sebagai berikut :

- a. Verifikasi seluruh dokumen berkas persyaratan lelang dan memastikan bahwa dokumen telah lengkap serta memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sebelum membuat penetapan jadwal lelang.
- b. Membuat surat penetapan jadwal pelaksanaan lelang yang ditandatangani oleh Kepala KPKNL apabila verifikasi berkas dinyatakan lengkap. Dalam surat penetapan jadwal lelang memuat hari/tanggal, waktu, tempat, metode penawaran, jangka waktu pengumuman dan persyaratan lain pelaksanaan lelang.
- c. Membuat Nota Dinas sebagai dasar Kepala Kantor menerbitkan Surat Tugas Pelaksanaan Lelang
- d. Membuat surat permintaan kelengkapan data atau perbaikan dokumen apabila berkas persyaratan ternyata belum lengkap atau perlu perbaikan data.
- e. Membuat surat pengantar permintaan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) ke Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- f. Mengupload objek pengumuman lelang ke dalam menu aplikasi backoffice lelang untuk lelang yang penawarannya melalui internet/*online*.
- g. Melakukan verifikasi peserta lelang yang mendaftar untuk pelaksanaan lelang. Peserta lelang dianggap sah dan dapat mengikuti lelang apabila

memenuhi persyaratan dengan cara menyetorkan uang jaminan sejumlah yang telah ditentukan dalam pengumuman lelang dan identitas serta NPWPnya telah sesuai. Uang jaminan yang disetorkan pada pelaksanaan lelang *on line* harus diterima atau masuk ke rekening bendahara penerimaan selambatnya satu hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Kegiatan selanjutnya adalah ketika tahap pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang harus dilakukan di tempat dan waktu yang telah ditetapkan. Berikut kegiatan pelaksanaan lelang yang harus dipenuhi oleh seorang Pejabat Lelang sesuai ketentuan :

- a. Penjual harus hadir di tempat dan memastikan telah membawa sertipikat dokumen asli jaminan lelang. Apabila terdapat peserta lelang yang mengikuti pelaksanaan lelang hadir di tempat lelang, maka berhak untuk melihat dokumen asli. Penjual yang tidak dapat memperlihatkan dokumen asli, maka pelaksanaan lelangnya harus dibatalkan oleh Pejabat Lelang.
- b. Sebelum pelaksanaan lelang dimulai Pejabat Lelang juga harus cermat meneliti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat. SKPT harus keluar sebelum lelang dimulai sebagai amanat Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Kegunaan SKPT adalah untuk mengecek kondisi terakhir objek jaminan yang akan dilelang seperti luas, nama pemegang hak dalam sertipikat, nama pemegang hak tanggungan, lokasi tanah/bangunan dan ada

tidaknya sita/blokir dari pihak ketiga.

- c. Memastikan pengumuman lelang yang dilaksanakan oleh Penjual sudah memenuhi ketentuan, sesuai dengan daftar barang yang diajukan dan juga sesuai dengan dokumen yang tercantum dalam sertipikat.
- d. Membuka pelaksanaan lelang di hadapan penjual dan menetapkan pemenang lelang.
- e. Untuk pelaksanaan lelang yang menggunakan penawaran secara *on line* dengan penawaran secara tertutup, pejabat lelang bersama penjual menandatangani lembar terakhir (kaki risalah lelang) disertai 2 (dua) orang saksi, satu orang saksi dari pihak penjual dan satu orang saksi dari pihak KPKNL.
- f. Pejabat Lelang, Penjual dan saksi juga menandatangani lembar rekap hasil lelang.

Adapun tahap pasca lelang yang dilakukan oleh Pejabat lelang adalah pembuatan produk lelang berupa :

- a. Membuat rincian hasil lelang untuk diserahkan ke Bendahara Penerimaan KPKNL. Berdasar rincian dari Pejabat Lelang tersebut bendahara penerima akan menyetorkan hasil bersih lelang kepada penjual/pemohon lelang, dan menyetorkan ke kas negara berupa pajak final dan bea lelang penjual serta bea lelang pembeli ke kas negara sebagai Pendapatan Negara Bukan Pajak
- b. Membuat Minuta Risalah Lelang sebagai berita acara pelaksanaan lelang. Minuta Risalah lelang diserahkan kepada Kepala Seksi Lelang

untuk disimpan setelah sebelumnya ditata usahkan oleh Kepala Seksi Pelayanan Lelang.

- c. Membuat turunan Minuta Risalah Lelang berupa Salinan Risalah Lelang, Kutipan Risalah Lelang dan Grosse Risalah Lelang. Salinan Risalah Lelang diperuntukan kepada Kepala Kanwil DJKN selaku Supernintenden dan kepada Penjual. Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual beli diberikan kepada pembeli yang akan digunakan untuk keperluan balik nama. Kutipan Risalah Lelang diberikan setelah pelunasan lelang dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah dilakukan oleh Pembeli.
- d. Membuat surat pernyataan wanprestasi apabila peserta lelang yang sudah dinyatakan sebagai pemenang lelang ternyata tidak melunasi pembayaran lelang. Atas dasar surat pernyataan wanprestasi dari Pejabat Lelang, Bendahara Penerimaan akan melakukan penyetoran Uang jaminan ke kas negara sebagai Pendapatan Negara Bukan Pajak selambatnya satu hari kerja sejak Surat Pernyataan Wanprestasi diterima.

3. Hasil Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan

Apabila pelaksanaan eksekusi lelang atas objek lelang hak tanggungan berhasil terjual, maka dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak penetapannya sebagai pemenang lelang, maka pembeli atau pemenang lelang tersebut harus melakukan penyetoran pelunasan sebesar harga pokok lelang ditambah bea lelang penjual.

Kemudian oleh Bendahara Penerimaan dilakukan Penyetoran ke Kas Negara yang meliputi pendapatan negara (Pph final) dari sektor pajak dan pendapatan negara bukan pajak (PNBP) penghasilan berupa Bea Lelang Penjual dan Bea Lelang Pembeli.

Besarnya Bea Lelang Penjual dan Bea Lelang Pembeli untuk lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan tarif PP Nomor 3 Tahun 2018 adalah 2% dari harga lelang terbentuk, sedangkan besarnya Pph final adalah 2,5% dari harga terbentuk. Sebagai ilustrasi, apabila suatu objek lelang berhasil laku terjual dengan harga Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), maka perhitungannya sebagai berikut :

- Harga/pokok lelang	: Rp 1.000.000.000,00	
- Bea Lelang Penjual (2%)	: Rp 20.000.000,00	
- Pph Final (2,5%)	: Rp 25.000.000,00	(-)
<hr/>		
Disetor ke Penjual (sebagai hasil bersih)	: Rp 955.000.000,00	
- Bea Lelang Pembeli (2%)	: Rp 20.000.000,00	

Jadi total yang disetor untuk ke kas negara adalah Rp 65.000.000,00, sedangkan yang distor ke penjual sebagai hasil bersih lelang adalah Rp 955.000.000,00. Bea lelang yang ditanggung pembeli adalah sebesar 2% dari harga pokok lelang, jadi pembeli dalam ilustrasi di atas untuk pelunasan atas objek yang ditawarnya sebesar Rp 1.000.000.000,00 + Rp 20.000.000,00 = sebesar Rp 1.020.000.000,00. Pembeli juga nantinya akan dikenai pajak daerah berupa Bea Perolehan

Hak atas Tanah/Bangunan (BPHTB) yang besarnya berbeda-beda antar antar daerah. Pembeli baru dapat diberikan Kutipan Risalah Lelang setelah membayar pelunasan harga lelang dan pembayaran BPHTB. Batas waktu penyetoran hasil lelang oleh Bendahara Penerima adalah untuk ke penjual paling lama 3 hari sejak pelunasan diterima (masuk rekening), sedangkan penyetoran ke kas negara paling lama 1 hari sejak pembayaran pelunasan diterima. Penyetoran hasil bersih ke rekening penjual nantinya akan digunakan sebagai pembayaran pelunasan kewajiban debitur.

Seluruh tahapan tersebut apabila tidak dijalankan secara prudent, efek setelah pasca lelangnya akan berdampak meluas pada instansi yang berkaitan dengan produk lelang, mengingat gugatan dari pelaksanaan lelang ini cukup banyak. Menurut Bapak Agung Asmynendar, diperkirakan 15% sampai dengan 25% dari pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT di KPKNL Surabaya mengalami gugatan yang diajukan oleh Debitur atau pihak yang berkepentingan dengan objek jaminan lelang. Para pihak yang biasanya digugat atas pelaksanaan lelang adalah KPKNL sendiri, Kantor Pertanahan, Penjual dan Pembeli.

4. Grosse Risalah Lelang

Tidak jarang pasca pelaksanaan lelang pembeli mengajukan permintaan Grosse Risalah Lelang dari Pembeli untuk eksekusi pengosongan melalui Juru Sita Pengadilan Negeri karena ternyata penghuni bangunan tidak bersedia keluar dengan suka rela.

Grosse Risalah Lelang yang mengandung frase “Demi Keadilan

berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” merupakan turunan dari minuta Risalah Lelang dapat diberikan atas permintaan pembeli guna pengosangan objek lelang yang penghuninya tidak bersedia meninggalkan secara sukarela melalui Pengadilan sesuai Pasal 200 HIR

5. Pembatalan Lelang

Permohonan lelang yang telah ditetapkan oleh Kepala KPKNL dapat dibatalkan. Namun lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan atas putusan pengadilan dan permohonan penjual dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT / SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor / tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;

- e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
- h. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar;
- i. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Pembatalan karena permohonan penjual, penjual tidak mengumumkan pengumuman dan Penjual tidak hadir ketika lelang dikenai biaya sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu) per debitur.

F. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang objeknya terdapat sita di KPKNL Surabaya

1. Jumlah kasus pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang objeknya terdapat sita di KPKNL Surabaya

Salah satu pelaksanaan lelang yang perlu dianalisa lebih mendalam oleh seorang pejabat lelang adalah apabila objek yang akan dilelang ternyata di dalamnya juga terdapat catatan sita oleh Kantor Pelayanan Pajak. Untuk kasus tersebut, hasil wawancara dengan Pejabat Lelang di

KPKNL Surabaya, hanya diperoleh data untuk pelaksanaan lelang yang dilakukan 2 tahun yang lalu, yaitu tahun 2019 sampai Bulan Maret tahun 2021. Keterbatasan data tersebut disebabkan sistem kepegawaian di lingkungan Kementerian Keuangan RI khususnya di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, di mana terdapat kebijakan untuk melakukan mutasi dan promosi Pegawai ke seluruh wilayah Indonesia. Untuk seorang pegawai biasanya hanya sekitar 3 tahun bertugas di unit kerjanya. Demikian juga para Pejabat Lelang yang sekarang berada di KPKNL Surabaya, posisi dan kedudukannya masih relatif baru, sehingga tidak dapat diketahui untuk data yang lebih lama. Pencatatan kasus seperti ini juga tidak dilakukan, sehingga data hanya berdasarkan riil para pejabat lelang yang ada semasa bertugas di KPKNL Surabaya.

Hasil wawancara dengan Pejabat Lelang, untuk kasus pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang objeknya terdapat sita di KPKNL Surabaya hanya berjumlah 6 kali permohonan. Secara frekuensi kasus ini sebetulnya relatif sangat kecil dan jarang terjadi, namun hal semacam ini tentunya akan merugikan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. Sebab biasanya kredit macet debitur akan berlarut-larut tanpa adanya penyelesaian dan penanganan yang jelas.

2. Pandapat Pejabat Lelang KPKNL Surabaya atas Lelang Objek Hak Tanggungan yang terdapat sita.

Hasil wawancara dengan para Pejabat Lelang di KPKNL Surabaya ternyata tidak semuanya pernah mengalami kasus lelang Hak Tanggungan

yang juga dibebani Sita Pajak. Adapun pendapat dari para Pejabat Lelangpun jauh berbeda ketika ditanyakan apabila suatu saat dihadapkan dengan kasus semacam ini.

Menurut pendapat Bapak Win Handoyo dirinya pernah satu kali melakukan lelang dengan kasus tersebut beberapa tahun yang lalu. Dengan alasan adanya UU pembatasan informasi publik nama Kreditur dan Debitur tidak bersedia disebutkan. Saat itu lelang terus dijalankan namun tidak ada pembeli. Apabila dikaitkan dengan PMK No. 27/PMK.06/2016, adanya sita dari Kantor Pelayanan Pajak tidak dapat membatalkan pelaksanaan lelang, sebab dalam Pasal 30 huruf b dinyatakan jelas, yang dapat membatalkan adalah Sita atau blokir yang terkait dengan tindak pidana.

Senada dengan Bapak Win Handoyo, Pejabat Lelang Bapak Sugeng Maryanto dan Ibu Widara Linggar Puri juga mengatakan lelang tetap jalan terus apabila dirinya mengalami kasus ini. Diakui bahwa keduanya tidak pernah mengalami kasus semacam ini. Menurut Ibu Widara Linggar Puri, kalau ada pelaksanaan lelang dengan objek yang sekiranya mengandung permasalahan hukum namun sesuai ketentuan peraturan teknis lelang, lelangnya tidak ada alasan untuk pembatalan pelaksanaannya, maka permasalahan tadi harus *broadcast* di lot objek lelang. Apalagi seluruh pelaksanaan lelang sekarang menggunakan media internet, di mana hasil dari *broadcast* dari Pejabat Lelang dapat terbaca dengan mudah oleh calon pembeli sehingga mereka akan melakuan

perhitungan agar nantinya tidak merugikan dirinya.

Perlu diketahui bahwa pada aplikasi *backoffice* Pejabat Lelang dengan portal www.lelang.go.id terdapat menu *broadcast*. Dari menu ini Pejabat Lelang dapat menambahkan permasalahan-permasalahan yang ada seperti adanya gugatan, adanya sita ataupun permasalahan hukum lainnya sebagai pertimbangan bagi pembeli untuk ikut lelang atau tidak ikut lelang.

Pendapat berbeda dikemukakan oleh Pejabat Lelang Bapak Agung Asmenyendar dan Ibu Tiar Nurita Qadarsih. Menurut Agung Asmenyendar, dirinya pernah 5 kali menerima permohonan lelang eksekusi HT di mana ternyata objek lelangnya terdapat sita pajak di dalamnya. Dalam kasus itu

dirinya memilih untuk membatalkan seluruh pelaksanaan lelangnya. Alasan yang digunakan oleh adalah dikaitkan dengan bunyi Pasal 30 PMK No. 27/PMK.06/2016, yaitu tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Adanya satu objek jaminan yang dilelang dengan ketentuan Pasal 6 UUHT kemudian ada pihak lain yang mengklaim objek yang sama di mana pihak yang lain yaitu Kantor Pelayanan Pajak secara undang-undang mempunyai hak yang didahulukan, maka atas objek tersebut berarti tidak memenuhi legalitas formal baik subjek maupun objek lelangnya. Tidak memenuhi legalitas Subjek karena dalam hal ini berarti ada dua pihak yang berkepentingan atas satu objek yang sama yaitu Kreditur Pemegang Hak Tanggungan selaku pemohon lelang dan Kantor Pelayanan Pajak yang melakukan sita karena si Debitur mempunyai tagihan fiskus dan secara

undang-undang harus didahulukan perolehan pelunasannya. Dalam hal ini menurut Agung justru Pemegang Hak tanggungan secara peraturan lebih lemah dibanding dengan Kantor Pelayanan Pajak.

Adapun tidak memenuhi legalitas objek karena atas objek yang sama sekaligus terdapat dua kepentingan yang berbeda pula yaitu atas pemasangan hak tanggungan untuk jaminan pelunasan hutang dan pelekatan sita oleh Kantor Pelayanan Pajak guna kepentingan pelunasan tagihan pajak.

Pendapat terakhir dari Pejabat Lelang Ibu Tiar Nurita Qadarsih, dia tidak pernah menerima permohonan lelang Pasal 6 UUHT yang objeknya disita oleh Kantor Pelayanan Pajak namun tegasnya, untuk pelaksanaan lelang semacam itu seharusnya dibatalkan oleh Pejabat Lelang karena potensi masalah akan lebih kompleks.

Alasan pembatalan yang sesuai bilamana ada kasus yang sekiranya berpotensi menimbulkan masalah bagi semua pihak, Pejabat Lelang bisa mendasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I Pasal 10 huruf (f) yang berbunyi :

Pejabat Lelang berwenang :

“Menolak melaksanakan lelang dalam hal tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang berdasarkan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan”

Pasal ini memang sangat subjektif berdasarkan penilaian masing-masing Pejabat Lelang.

3. Hambatan atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang

objeknya terdapat sita pajak

Belum diaturnya norma dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang dapat digunakan sebagai dasar keputusan Pejabat Lelang untuk meneruskan pelaksanaan lelang atau membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan yang objeknya terdapat sita pajak, maka bagi apabila lelang tersebut dijalankan tetap akan menemui kendala dan hambatan sebagai berikut :

6. Kemungkinan pihak Kantor Pelayanan Pajak akan memberikan surat keberatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut apabila memperoleh informasi akan adanya pelaksanaan lelang.

7. SKPT sebagai syarat pelaksanaan lelang kemungkinan tidak terbit.

Dengan adanya sistem permohonan SKPT lelang *on line* yang telah diterapkan pada beberapa Kantor Pertanahan, maka apabila pemohon lelang meminta penerbitan SKPT untuk keperluan lelang, aplikasi sistem tidak bisa dijalankan karena adanya pencatatan sita pajak. Biasanya untuk kasus semacma ini perlu input data khusus agar SKPT tetap bisa diterbitkan.

8. Objek lelang akan sulit terjual.

Sebelum dilaksanakannya lelang, Pejabat Lelang akan memberitahukan beberapa hal yang terkait dengan objek lelang kepada peserta lelang. Pada pelaksanaan lelang secara konvensional di mana pembeli hadir pada saat pelaksanaan lelang, penjelasan dan tanya jawab secara rinci dapat disampaikan oleh Pejabat Lelang dan Pejabat Penjual pada saat

pelaksanaan lelang. Untuk pelaksanaan lelang *on line*, terdapat menu *broadcast* yang tersedia pada aplikasi. Pejabat Lelang akan memberitahukan mengenai keadaan hukum seperti adanya sita, adanya blokir ataupun adanya keberatan dari pihak lain melalui menu *broadcast*, sehingga calon peserta lelang yang akan mengikuti lelang tersebut akan mempertimbangkan secara seksama apakah akan tetap ikut atau mundur.

9. Pembeli lelang akan kesulitan balik nama

Objek lelang yang akan dialihkan haknya menjadi atas nama pembeli pada kantor pertanahan dengan dasar peralihan hak dari kutipan risalah lelang akan terhambat karena adanya sita. Sita harus diangkat dulu oleh Kantor Pelayanan Pajak, sementara secara norma KPP hanya dapat mengangkat sita apabila tunggakan pajak dari wajib pajak sudah diselesaikan. Alternatif lain pembeli dapat melakukan gugatan melalui PTUN agar KPP mengangkat sita pajak. Namun disamping cara ini memerlukan biaya dan waktu yang cukup banyak, keputusan hakim atas gugatan ini belum tentu dapat dimenangkan oleh Pembeli lelang selaku penggugat.

10. Muncul permasalahan hukum pasca lelang

Sangat dimungkinkan pembeli akan melakukan gugatan/tuntutan terutama kepada pemohon lelang dan Pejabat Lelang/KPKNL apabila pendaftaran peralihan hak ditolak oleh Kantor Pertanahan setempat.

G. Alternatif penyelesaian Lelang Hak Tanggungan yang objeknya terdapat sita di KPKNL Surabaya

Umumnya baik pejabat lelang maupun pihak penjual baru mengetahui adanya sita atau blokir sertipikat setelah terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Praktek di lapangan, di beberapa Kantor Pertanahan berdasarkan penuturan Pejabat Lelang KPKNL Surabaya bidang tanah yang dikenai sita kadang tidak bisa menerbitkan SKPT untuk lelang. Sebagaimana diketahui kewajiban permintaan penerbitan SKPT sebelum pelaksanaan lelang oleh Kepala KPKNL merupakan amanat dari Ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ayat (2) dan (3) yang berbunyi :

Pasal 24 :

- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

Adanya pemberian keterangan dari Kantor Pertanahan berupa SKPT juga akan menjadi pegangan Pejabat Lelang dalam menilai legalitas formal subjek dan objek lelang. Sebab SKPT yang berhasil diterbitkan oleh Kantor Pertanahan berisi *update* data terkini tentang bidang tanah dan bangunan yang meliputi :

- Nama pemilik/pemegang hak

- Luas tanah
- Nama pemegang hak tanggungan
- Letak bidang tanah yang meliputi Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kota
- Nomor Identifikasi Bidang (NIB)
- Catatan yuridis bidang tanah seperti adanya Pemasangan Hak Tanggungan, adanya blokir pidana dari instansi penyidik Kepolisian/Kejaksaan/KPK ataupun adanya sita perdata dari Lembaga Peradilan, Kantor Pajak, PUPN dan lainnya.

Apabila sebelum pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT ternyata dalam catatan SKPT terdapat keterangan adanya sita dari Kantor Pelayanan Pajak, maka diperlukan sikap yang adil untuk melindungi kepentingan para pihak dan aman secara hukum dari Pejabat Lelang. Adil dalam arti tidak merugikan hak Bank selaku kreditur separatis dan juga tidak merugikan negara selaku pengelola fiscus yang berdampak bagi kegiatan pembangunan. Bagaimanapun, menurut pemikiran penulis, seyogianya kedudukan dari Bank selaku Pemegang Hak Tanggungan lebih kuat. Alasan utamanya adalah ketika pengajuan kredit, tentunya jaminan kebendaaan yang berupa tanah dan bangunan tersebut sudah melalui proses pengecekan di Kantor Pertanahan setempat. Hampir dipastikan, dengan sifat kehati-hatian (prudent) dari Bank, apabila tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan oleh debitur tersebut ternyata bermasalah, maka Bank akan menolak dan jaminan tersebut atau meminta jaminan lain yang tidak bermasalah.

Dipandang dari segi peristiwanya pun mestinya Bank seharusnya lebih kuat mengingat penandatanganan Akad Perjanjian Kredit terjadi lebih dahulu dibanding adanya proses pelaksanaan sita oleh Kantor Pajak. Untuk itu kedepannya diperlukan pengaturan yang lebih kuat dan tegas sebagai bentuk perlindungan kepada Pemegang kreditur separatis. Perlu harmonisasi dan sinkronisasi kembali antara Undang-undang Hak Tanggungan dan Ketentuan Umum Perpajakan yang lebih jelas dalam pengaturan hak masing-masing.

Terkait dengan objek hak tanggungan yang objeknya ternyata terdapat sita pajak, maka mengingat dalam UU KUP tidak mengatur secara jelas mengenai hak-hak pemegang Hak Tanggungan yang berkaitan dengan penyitaan utang pajak, menurut hemat penulis untuk kasus di KPKNL Surabaya ke depannya Pejabat Lelang yang menangani kasus demikian dapat memberikan pertimbangan dan mengarahkan kreditur mengingat terdapat celah alternatif bagi Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 38 UU Penagihan Pajak dengan Surat Paksa. yaitu apabila pihak ketiga merasa keberatan atas penyitaan terhadap barang jaminan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak dapat melakukan :

- a. Sanggahan terhadap kepemilikan barang yang disita ke Pengadilan Negeri.
- b. Pengadilan Negeri yang menerima surat sanggahan memberitahukan secara tertulis kepada pejabat.

- c. Pejabat menanggukkan pelaksanaan penagihan hanya terhadap barang yang disanggah kepemilikannya sejak menerima pemberitahuan dari Pengadilan Negeri tersebut.
- d. Sanggahan pihak ketiga terhadap kepemilikan barang yang disita tidak dapat diajukan setelah lelang dilaksanakan.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka pihak ketiga dapat mengajukan gugatan terhadap kepemilikan barang yang disita oleh jurusita melalui proses perdata, sehingga dalam hal ini Pemegang Hak Tanggungan selaku pihak ketiga dapat mengajukan gugatannya untuk mendapatkan hak-haknya sebagai Kreditur Separatis. Namun untuk alternatif dengan prosedur ini cukup memakan waktu dan biaya hingga sampai kepada keputusan yang *incracht*, dan hasil putusan majelis hakimpun belum tentu berpihak kepada pemegang hak tanggungan. Apabila keputusan majelis hakim memenangkan gugatan pemegang hak tanggungan dan memerintahkan KPP untuk melakukan angkat sita, barulah kreditur pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT sesuai prosedur.

Alternatif lainnya adalah pembahasan bersama antara Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dengan Kepala Kantor Pelayanan Pajak untuk mencapai kesepakatan penanganan atas objek jaminan. Kedua belah pihak harus mendudukan posisi bersama secara adil dan membaginya secara proporsional atas hasil penjualan apabila pelaksanaan lelang berhasil terjual. Untuk alternatif ini apabila mendapatkan kesepakatan bersama, maka salah

satu pihak dapat mengajukan lelang. Apabila yang mengajukan pihak KPP, maka berdasarkan PMK Nomor 27/PMK/2016 jenis lelangnya adalah lelang eksekusi sitaan pajak dan dalam pengajuan ini harus dilengkapi surat kesediaan Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan royas apabila objek lelang laku terjual. Namun apabila yang mengajukan lelang adalah pihak kreditur pemegang hak tanggungan, maka jenis lelangnya adalah lelang eksekusi pasal 6 UUHT dan pihak krediturpun harus melengkapi tambahan dokumen berupa surat pernyataan dari Kepala KPP yang isinya berupa kesediaan Kepala KPP untuk melakukan angkat sita apabila objek jaminan berhasil terjual melalui lelang.

Alternatif lain yang menurut penulis bisa dilakukan namun cukup beresiko secara hukum adalah dengan cara kreditur pemegang hak tanggungan menanyakan kepada kepala KPP tentang besaran tagihan wajib pajak yang harus dilunasi. Berdasar informasi besaran tagihan tersebut maka kreditur mengumumkan syarat tambahan berupa kewajiban pemenang lelang untuk melunasi tunggakan pajak wajib pajak. Di dalam pengumuman disertakan pula yang dapat mendaftar sebagai Peserta Lelang adalah Peserta yang telah menandatangani surat pernyataan kesediaan untuk membayar tagihan pajak wajib pajak apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang. Alternatif ini dimungkinkan karena dengan adanya pelunasan kewajiban wajib pajak yang dibayarkan oleh pemenang lelang maka KPP dapat melakukan pengangkatan sita atas objek lelang sehingga nantinya tidak ada kendala ketika melakukan peralihan balik nama karena lelang.

Penambahan persyaratan tersebut bukanlah sesuatu yang dianggap sebagai pembatasan peserta lelang sebagaimana ketentuan dalam PMK No. 27/PMK.16/2016, karena penambahan persyaratan tersebut hanya sebagai komitmen calon pembeli akan kesediaannya membayar biaya di luar biaya resmi lelang. Bahkan bila diperlukan sebelum pelaksanaan Penjual dapat melakukan *aanwijzing* atau penjelasan mengenai objek lelang kepada calon peserta lelang.

Dari alternatif yang dapat dijalankan tentunya jalan terbaik dan tercepat adalah melalui kesepakatan bersama antara kedua belah pihak yaitu Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dan Kantor Pelayanan Pajak agar menghasilkan solusi yang cepat, tepat, efektif, efisien, transparan dan dapat dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Sehingga tercapai penyelesaian hutang yang tidak berbelit-belit yang justru akan menguntungkan debitur/penanggung pajak.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Di Indonesia masih banyak aturan yang tumpang tindih dan belum terharmonisasi dengan baik ketika mengatur hal yang sama. Untuk kasus tanah dan bangunan yang sudah dipasang HT namun terdapat sita pajak Seharusnya Pemegang HT yang menduduki peringkat pertama untuk didahulukan pelunasannya namun secara undang-undang ternyata lebih lemah dibanding dengan KUP karena tagihan pajak lebih tegas menyatakan bahwa hutang pajak lebih didahulukan.
2. Kedudukan Pemegang Hak Tanggungan apabila mengacu pada peraturan yang berlaku sekarang ini yaitu UUHT posisinya lebih lemah apabila objek yang dijadikan jaminan kredit ternyata dilakukan sita pajak oleh negara, sebab dalam UU Ketentuan Umum Perpajakan menyatakan secara jelas bahwa piutang negara lebih didahulukan daripada piutang lain, sementara dalam UU Hak Tanggungan tidak menyebutkan sama sekali, bahkan terkesan apabila merujuk kepada UU Kepailitan, UUHT terkesan tunduk kepada UU Kepailitan.
3. Merujuk Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, secara normatif belum secara tegas mengatur adanya ketentuan apakah dibatalkan atau tidak apabila

pelaksanaan lelang eksekusi berdasar Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ternyata objeknya terdapat sita pajak. Hal ini menyebabkan pelaksanaan di lapangan antar Pejabat Lelang masih berbeda dalam menyikapinya, sebagian mengatakan dibatalkan sebagian dapat diteruskan dengan syarat tertentu.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh Penulis setelah melakukan penelitian adalah :

1. Bagi lembaga yang memiliki kepentingan terkait eksekusi berdasar UUHT seperti Bank dan Lembaga Keuangan lain agar berupaya untuk melakukan usulan perubahan UUHT yang dapat mengakomodir sekaligus memperkuat hak-haknya selaku kreditur separatis sehingga kepentingan bisnis usahanya dapat lebih terlindungi.
2. Dalam jangka waktu pendek Pemegang Hak Tanggungan selaku kreditur separatis dapat juga melakukan judicial review ke Mahkamah Konstitusi, sebagaimana pernah dilakukan oleh ketua organisasi serikat buruh ketika melakukan perjuangan atas siapa yang didahulukan pembayarannya hingga MK mengeluarkan keputusan bernomor 67/PUU-XI/2013 yang menyatakan bahwa apabila terjadi pailit maka upah dan hak-hak lainnya dari pekerja/buruh merupakan utang yang didahulukan pembayarannya. Mengingat kasus objek jaminan HT yang tidak terlalu banyak maka bisa jadi hal ini menjadi pertimbangan hakim karena tidak akan merugikan negara secara signifikan.

3. Untuk peraturan dibidang lelang agar dilakukan perubahan dengan menambahkan aturan yang lebih tegas kasus singgungan objek jaminan yang dipasang HT namun di dalamnya ada sita pajak agar Pejabat Lelang dapat memutuskan akan diteruskan eksekusi lelangnya atautkah dibatalkan pelaksanaannya.
4. Pemegang HT sebaiknya melakukan musyawarah dengan Kantor Pelayanan Pajak yang melakukan sita objek jaminannya sehingga terlaksana suatu keputusan yang tidak merugikan bagi Kreditur dan juga Negara memperoleh hak tagihnya meskipun solusinya kemungkinan tidak akan memuaskan semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arief, Barda Nawawi, 2013, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan*, Kencana, Jakarta.
- _____, 2015, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Asshidiqie, Jimly, 2010, *Konstitusi dan Konstitualisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bonger, 2013, *Pengantar Tentang Keriminologi*, PT. Pembangunan Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Chazawi, Adami, 2011, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian I*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Effendi, Erdianto, 2010, *Hukum Pidana Indonesia, Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung.
- Hadjon, Philipus M., 2013, *Pengantar Hukum Perizinan*, Yuridika, Surabaya.
- Hamzah, Andi, 2010, *Penegakan Hukum Lingkungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hartanti, Evi, 2012, *Tindak Pidana Korupsi Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Helaluddin dan Wijaya, Hengki, 2019, *Analisis Data Kualitatif: Sebuah Tinjauan Teori & Praktik*, Penerbit Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, Makassar.
- Ilyas, Amir, 2012, *Asas-Asas Hukum Pidana Memahami Tindak Pidana Dan Pertanggungjawaban Pidana Sebagai Syarat Pemidanaan*, Rangkang Education Yogyakarta & Pukap-Indonesia, Yogyakarta.
- Kansil, C.S.T., 2014, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Kanter, E.Y. dkk, 2012, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya*, Alumni, Jakarta.
- Meliala, Adrianus, 2015, *Senjata Api dan Penanganan Tindak Krimmal*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta.

- Notohamidjojo, O., 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga.
- Pettanasse, Syarifuddin, 2010, *Mengenal Kriminologi*, Penerbit Universitas Sriwijaya, Palembang.
- Prodjodikoro, Wirdjono, 2010, *Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Pudyatmoko, Sri, 2016, *Perizinan*, Garsindo, Jakarta.
- Raharjo, Satjipto, 2010, *Penegakan Hukum Sebagai Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- RE, Baringbing Simpul, 2015, *Mewujudkan Supremasi Hukum*, Pusat Kegiatan Reformasi, Jakarta.
- Ridwan, HR, 2016, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Runturambi, A. Josias Simon dan Pujiastuti, Atin Sri, 2016, *Senjata Api dan Penegakan Tindakan Kriminal*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Setiady, Tolib, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Panitensier Indonesia*, Alfabeta, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, dan Mamudji, Sri, 2013, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sofyan, Andi dan Azisa, Nur, 2016, *Buku Ajar Hukum Pidana*, Pustaka Pena Press, Makassar.
- Sudarto, 2012, *Hukum Pidana*, Yayasan Sudarto, Semarang.
- Sunarso, Siswantoro, 2011, *Penegakan Hukum Psicotropika: Dalam Kajian Sosiologi Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Suratman dan Dillah, Philips, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.
- Tedjosaputro, Liliana, 2013, *Etika Profesi Notaris Penegakan Hukum*, PT Bayu Indra Grafika, Yogyakarta.
- Termorshuizen, Marjane, 2002, *Kamus Hukum Belanda Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Umar, Dzul kifli dkk, 2012, *Kamus Hukum*, Graha media Press, Surabaya.

Widnyana, I Made, 2010, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Fikahati Aneska, Jakarta.

Zaidan, M. Ali, 2015, *Menuju Pembaruan Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1946 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1948 Tentang Pendaftaran dan Pemberian Izin pemakaian Senjata Api

Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 12/Drt/1951 tentang Senjata Api dan Bahan Peledak

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2002 Kepolisian

Putusan Pengadilan Negeri Binjai No. 146/Pid.B/2014/PN.BJ.

C. Jurnal, Skripsi, Buletin dan Artikel Ilmiah

Anjari, Warih, 2016, *Pencabutan Hak Politik Terpidana Korupsi Dalam Prespektif Hak Asasi Manusia*, Jurnal Yudisial Vol. 8 No. 1.

Aspan, H. (2020). *The Role of Legal History in the Creation of Aspirational Legislation in Indonesia*. International Journal of Research and Review (IJRR), 7(6), 40-47.

Gustiono, Reko, *Penegakan Hukum Terhadap Kepemilikan Senjata Api Ilegal Menurut Undang-Undang Darurat No 12 Tahun 1951 Dan Hukum Islam (Studi Kasus Di Kepolisian Resort Tanjung Jabung Timur)*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin, Jambi, 2019.

Hamzah, *Ancaman Pidana Mati Bagi Pelakutindak Pidana Jalanan Sebagai Solusi Mengurangi Tingkat Kejahatan Jalanan Di Kota Makassar*, Jurnal, Vol. 5 / No. 1 / Juni 2016.

Latifah, Marfuatul, *Kepemilikan dan Penyalahgunaan Senjata Api di Indonesia*, Jurnal Info Singkat, Vol. IX, No. 22, November 2017.

- Munandar, Evan, Suhaimi dan Adli, M., 2018, *Penanggulangan Tindak Pidana Kepemilikan Dan Penggunaan Senjata Api Tanpa Izin Dalam Sistem Peradilan Pidana*, Jurnal Hukum Syiah Kuala, Vol. 2 No. 3.
- Muthmainna, *Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Kepemilikan Senjata Api Oleh Oknum Mahasiswa (Studi Kasus Putusan No. 1203/Pid.B/2012/PN.Mks*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2015.
- Ramadhani, S., Saragih, Y. M., Rahim, R., & Siahaan, A. P. U. (2017). *Post-Genesis Digital Forensics Investigation*. Int. J. Sci. Res. Sci. Technol, 3(6), 164-166.
- Roy Gita Saputra, *Penegakan Hukum Pidana Terhadap Pelaku Kepemilikan Dan Penjualan Senjata Api Ilegal Di Kota Bandar Lampung*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, 2019.
- Saragih, M., Aspan, H., & Siahaan, A. P. U. (2017). *Violations of Cybercrime and the Strength of Jurisdiction in Indonesia*. Int. J. Humanit. Soc. Stud, 5(12), 209-214.
- Saragih, Y. M., & Azis, D. A. (2020). *Perlindungan Data Elektronik Dalam Formulasi Kebijakan Kriminal Di Era Globalisasi*. Soumatera Law Review, 3(2), 265-279.
- Syahputra, Bagoes Rendy *Pertanggungjawaban Pidana Atas Kepemilikan Senjata Api Tanpa Izin Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, Jurnal Juri-Diction, Vol. 2, No. 6, November 2019.
- Tasaripa, Kasman, *Tugas dan Fungsi Kepolisian Dalam Perannya Sebagai Penegak Hukum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Kepolisian*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 2, Volume 1, 2013
- Wartono, Nurdianto Eko *Pengawasan Penggunaan Senjata Api Legal di Wilayah Hukum Kepolisian Daerah Metro Jaya*, Jurnal Dialektika Vol. 14, No. 1, 2019.
- Yusman, Herlin Eka *Pengawasan Dan Pengendalian Senjata Yang Beredar Di Masyarakat (Kajian Paradigma Normatif Dan Interpretatif Dalam Kriminologi)*, Jurnal Katalogis, Vol. 3 No. 12, Desember 2015.

D. Internet

- Heylaw.edu, *Mengenal Lebih Dekat Regulasi Kepemilikan Senjata Api di Indonesia*, <https://heylawedu.id/blog/mengenal-lebih-dekat-regulasi-kepemilikan-senjata-api-di-indonesia>, diakses pada tgl 3 Desember 2021, pkl 14.23 WIB.

Kompas.com, *Video Viral di Medsos, Oknum Polisi Tembakkan Pistol di Tengah Kerumunan, Ini Penjelasan Kapolres Binjai*, <https://regional.kompas.com/read/2021/03/02/160918478/video-viral-di-medsos-oknum-polisi-tembakkan-pistol-di-tengah-kerumunan-ini?page=all>, diakses tgl 10 Oktober 2021, pkl 14.00 WIB.