

**PENGATURAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
UNTUK KEPASTIAN HUKUM DALAM JAMINAN UTANG**

DISERTASI

**Diajukan untuk Memperoleh Derajat Doktor
Pada Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas**



Diajukan oleh:

SYUKRIAH, HG
NIM: 1630112009

Promotor : Prof. Dr. Yaswirman, MA
Co-Promotor I : Prof. Firman Hasan, SH, LLM
Co-Promotor II : Prof. Dr. Kurniawarman, M.Hum

**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
2020**

ABSTRACT

Title : **REGULATION OF AUCTION EXECUTION OF MORTGAGE ON LEGAL CERTAINTY IN LOAN GUARANTEES**
Author : **SYUKRIAH, HG**
NIM : **1630112009**

Auction execution of mortgage is part of law enforcement guarantees as the last effort taken by the creditor due for returning debt. In its application, the auction execution of mortgage is not in accordance with Mortgage Law No. 4 of 1996, where it should be convenient, low-price and prompt process. This raises the question concerns to regulations that arrange implementation of auction execution of mortgage on legal certainty in loan guarantees. This research aims to find an effort for settle normative problems and proper application of law. The incomplete regulations causes the legal rules in the guarantee law to not be implemented properly during the implementation of the Mortgage Rights Execution Auction. In addition, this research is also expected to be able to make conceptual contributions that have theoretical and practical validity. For the sake of achieving the goals outlined above, this research is categorized as legal research which applied specifically in law studies. In conducting this legal research, there are several approaches that are used such as statute approach, conceptual approach, historical approach, and case approach. The results obtained are the position of the Mortgage Rights Execution Auction in the settlement of debt guarantees as an effort to enforce the guarantee law, not yet providing legal certainty that reflects an easy, inexpensive and fast process as a last resort in the settlement of debt guarantees. The Mortgage Rights Execution Auction is the most auction conducted by the Office of State Assets and Auction Services, but the behavior rate is only 13%. Due to the fact that debt guarantees are not free and clear and the incomplete guarantee law governs the execution of mortgage rights as law enforcement guarantees. Existing regulations are only limited to Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia No. 27/PMK.06/2016 concerning General Tender Implementation Guidelines, applicable to all types of auctions. As a result, the objective of executing debt guarantees through Mortgage Rights Execution Auctions that are convenient, low-price and prompt process is difficult to realize, far from the meaning of legal certainty. There is no legal certainty to creditors in selling debt guarantees to take repayment of debt, Auction Officers can be sued both civil and criminal in carrying out the Mortgage Rights Execution Auction that is in accordance with the auction implementation rules. Buyers are not easy, hampered and cannot even master the auction objects that have been purchased.

Keywords : Auction execution of mortgage, executoriale titel, free and clear

ABSTRAK

Judul : **PENGATURAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
UNTUK KEPASTIAN HUKUM DALAM JAMINAN UTANG**
Penulis : **SYUKRIAH, HG**
NIM : **1630112009**

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan merupakan bagian dari penegakan hukum jaminan sebagai upaya terakhir yang ditempuh oleh kreditur dalam pengembalian utang. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam prakteknya belum seperti yang dicita-citakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, dimana prosesnya mudah, murah dan cepat. Oleh sebab itu, tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah menemukan upaya penyelesaian problem normatif dan penerapan hukum yang seharusnya. Belum lengkapnya aturan menyebabkan kaidah hukum dalam hukum jaminan tidak terlaksana dengan baik saat pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan kontribusi konseptual yang memiliki validitas teoritis dan praktis. Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, maka penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian hukum (*legal research*) yang hanya diberlakukan khusus pada ilmu hukum. Adapun pendekatan yang digunakan yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan sejarah (*historical approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Dengan demikian, hasil penelitian yang didapati adalah kedudukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian jaminan utang sebagai upaya penegakan hukum jaminan, belum memberikan kepastian hukum yang mencerminkan proses yang mudah, murah dan, cepat sebagai upaya terakhir dalam penyelesaian jaminan utang. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan lelang terbanyak yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, namun tingkat lakunya hanya 13% . Hal ini disebabkan oleh jaminan utang tidak *free and clear* dan belum lengkapnya hukum jaminan mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai penegakan hukum jaminan. Pengaturan yang ada saat ini hanya terbatas kepada Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bersifat umum, berlaku untuk semua jenis lelang. Akibatnya tujuan eksekusi jaminan utang melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang mudah, murah dan cepat sulit untuk diwujudkan, jauh dari makna kepastian hukum. Tidak ada Kepastian hukum terhadap Kreditur dalam menjual jaminan utang untuk mengambil pelunasan utang, Pejabat Lelang bisa digugat perdata maupun pidana dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah sesuai dengan aturan pelaksanaan lelang. Pembeli tidak mudah, terhambat bahkan tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibeli.

Kata kunci: Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *titel* eksekutorial, *free and clear*