

**WEWENANG KREDITUR MENJUAL BENDA JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DALAM HAL DEBITUR WANPRESTASI
(Studi Pada Bank BRI Cabang Soekarno Hatta, Kota Malang)**

Edi Asrudi,¹ Suratman,² Yandri Radhi Anadi,³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono Nomer 193, Kota Malang
Email : edyilsen@gmail.com

Abstract

The creditor sells the collateral, but the bank carries out a review of the rights and obligations of the parties such as whether the debtor carries out his obligations as a debtor who is bound by the agreement. The formulation of the problem discussed is what is the creditor's authority to sell the debtor's collateral if the debtor is in default according to law number 4 of 1996 concerning mortgage rights and how to carry out the execution of mortgage rights on the collateral of debtors who are in default. The type of research is empirical juridical using a sociological juridical approach, which is aimed directly at the research location, types, techniques using qualitative descriptive methods. Simplifies that the creditor has the authority to sell the debtor's collateral if the debtor defaults based on Article 6 of the Mortgage Rights Law and the implementation of the execution of mortgage rights on the collateral of debtors who are in default based on Minister of Finance Regulation Number 213/PMK/2020 concerning Implementation of Auctions.

Keywords: *Creditor Authority, Mortgage right, Default*

Abstrak

Kreditur melakukan penjualan terhadap barang jaminan Hak tanggungan melainkan pihak Bank melakukan peninjauan terhadap hak dan kewajiban para pihak dalam hal apakah debitur melakukan kewajibannya sebagai debitur yang telah terikat perjanjian. Rumusan masalah yang dibahas adalah apa wewenang kreditur menjual barang jaminan debitur perihal debitur wanprestasi menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dan bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan debitur yang wanprestasi. Jenis penelitiannya yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yang di tujukan langsung lokasi penelitian, sumber data menggunakan wawancara terhadap responden, teknik analisis data dengan cara deskriptif kualitatif. Menyimplkan bahwa wewenang kreditur menjual barang jaminan debitur perihal debitur wanprestasi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan debitur yang wanprestasi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang.

Kata Kunci : Wewenang Kreeditur, Hak Tanggungan, Wanprestasi

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

A. Pendahuluan

Dimana pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum, di sebutkan dalam pasal 8 Undang-undang hak tanggungan “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Oleh karena itu pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap benda tidak bergerak miliknya untuk dijadikan obyek Hak Tanggungan. dengan demikian kreditur sebagai pemegang jaminan apakah mempunyai wewenang dalam barang jaminan debitur yang sudah di sepakati dalam perjanjian bila debitur cidera janji, sebab jaminan itu dalam kaifiat debitur juga dan hak milik debitur.

Di ayat pertama dalam Pasal 1320 bagian 2 KUHperdata di sebutkan bahwa diantaranya pihak harus sepakat untuk mengikatkan dirinya sebagai para pihak yang terikat, perjanjian di antara pihak di haruskan menyertakan kepastiannya untuk saling mengikatkan sehingga dapat terjadinya perjanjian yang mengikat, begitu juga untuk mengikatkan diri mereka dengan sebuah perjanjian yang di tentukan bersama untuk saling memenuhi kesepakatan yang diinginkan di antara pihak kreditur ataupun debitur.

Perjanjian atau perikatan yang di laksanakan untuk mengikatkan satu dengan yang lainnya di butuhkan surat penguat jaminan pembebanan untuk para pihak sebagai pengikat merujuk pada ketentuan Angka 4 Penjelasan Umum Undang-undanga Hak Tanggungan yang memuat: “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 ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah

barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.”⁴

Hak Tanggungan seperti yang telah dikatakan bahwa sebelum lahirnya UUPA kita tidak mengenal istilah Hak Tanggungan hanya dengan menafsirkan pasal 51 dalam hubungannya dengan pasal 57 UUPA dan membaca bagian menimbang dan pembukaan undang-undang tersebut kita bisa menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah suatu lembaga Hak Jaminan, di mana obyek yang menjadi jaminan suatu hutang adalah benda yang berupa tanah.⁵

Menurut Cidera Ali yang dimaksud dengan obyek hukum merupakan segala hal yang bermanfaat bagi subjek hukum yaitu manusia dan badan hukum di mana dapat menjadikan pokok obyek suatu hubungan hukum yang dapat pula disebut dengan hak sebab segala sesuatu itu dapat dikuasai oleh subjek hukum, obyek Hak Tanggungan untuk dapat memenuhi jaminan atas tanah harus memenuhi empat syarat sebagai berikut. ⁶

1. Dapat dinilai dengan uang artinya obyek hak tanggungan tersebut harus dapat dijual kembali dan bernilai dengan uang
2. Mempunyai sifat dapat dipindahkan sebab bila debitur dalam kealpaan maka benda tersebut bisa dijadikan jaminan yang dipindah tangankan kepada kreditur guna diperlukan untuk membayar hutang debitur yang jaminan pelunasannya tersebut dengan benda dipindahtangankan kepada pihak ketiga untuk dijual atau dilelang.
3. Termasuk hak yang didaftarkan menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku maksudnya adanya keharusan untuk didaftarkan terlebih dahulu obyek hak tanggungan dalam daftar umum dalam hal ini adalah kantor pertanahan atau PPAT unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preference yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap furnitur lainnya.

⁴ Prilla Geonestri R. “*Parate Executie Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14947/Parate-Executie-Dalam-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggungan.html>, Di Akses Pada Tanggal 26 Januari 2024

⁵ A. Melantik Rompeganding, *Hak Tanggungan Dalam Kepailitan Debitur*, (Bandung, Alqaprint, 2020), Hlm 24

⁶ H.M Araba, Dan Diman Ade Mulada, 2020, “*Hukum Hak Tanggungan*”, (Rawamangun, Sinar Grafika,), Hlm 41

4. Memerlukan penunjukan khusus oleh undang-undang sebagai benda yang dapat dipertanggungjawabkan.

B. Rumusan Masalah

Rumusan yang dibahas adalah apa wewenang kreditur menjual barang jaminan debitur perihal debitur wanprestasi menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, Kedua bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan debitur yang wanprestasi.

Tujuan penulis yaitu untuk mengetahui wewenang kreditur menjual barang jaminan debitur perihal debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan untuk mengetahui wewenang kreditur menjual barang benda jaminan perihal debitur wanprestasi.

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah jenis penelitian yuridis empiris dengan cara mengumpulkan dan mengelola data primer selanjutnya melakukan analisis dengan dasar data sekunder menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis Sosiologis yaitu dengan mengumpulkan data dilakukan melalui wawancara, observasi, kuesioner atau dengan cara lain yang disediakan oleh metode sosial. Analisis data terkumpul dengan menggunakan metode statistik yang lazimnya disebut penelitian kualitatif. Dalam hal itu dapat digunakan *annova*, *chi-square*, atau *multiple regression* atau yang lain. Data penelitian dapat juga dianalisis secara kualitatif tanpa perlu statistik. Hasil yang diperoleh adalah menerima atau menolak hipotesis yang diajukan dan ditujukan langsung lokasi penelitian.

Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder. Sumber data Untuk mendapatkan data di lapangan dilakukan dengan cara wawancara dan studi dokumen kemudian yang menjadi responden adalah bapak Dimas Wadhi. Selaku pihak yang

menjabat sebagai pemegang lelang pada benda jaminan debitur. Teknik pengumpulandata yaitu wawancara dan dokumen. Teknik analisis Setelah data berhasil dikumpulkan selanjutnya dilakukan analisis data analisis datanya dilakukan secara deskriptif kualitatif artinya mendeskripsikan atau menjelaskan ketentuan-ketentuan, peraturan perundang-undangan asas-asas teori-teori hukum pendapat sarjana dikaitkan dengan realita yang terjadi di masyarakat dan selanjutnya ditarik kesimpulan

D. Pembahasan

1. Wewenang Kreditur Menjual Barang Jaminan Debitur Perihal Debitur Wanprestasi Menurut Undang-undang Nomer 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Istilah hak tanggungan dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah sebagai berikut tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Pengguna istilah tanggungan bagi lembaga jaminan atas tanah hingga saat ini masih dipersoalkan oleh beberapa ahli. Kata tanggungan sebenarnya merupakan istilah yang lazim dipakai di dunia perasuransian. Kata tanggungan sebenarnya merupakan istilah yang sering dipakai sebagai sinonim dari kata asuransi sehingga muncul istilah penanggungan artinya asurandur dan tanggungan yaitu pihak yang diasuransikan atau ditanggung.⁷

Prof. Buedi Harsono, mengemukakan bahwa Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan untuk menjualnya jika debitur cedera jadi dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁸

Jaminan Menurut Bagir Manan, menjelaskan kata jaminan dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 KUH perdata dan menjelaskan pasal 8 undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, namun dalam kedua

⁷ H.M Araba, Dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, (Rawamangun, Sinar Grafika, 2020), Hlm

⁸ Ibid Hlm 4

peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud jaminan. Meskipun demikian, dari kedua ketentuan di atas dapat diketahui bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya, dalam perjanjian pinjam meminjam uang pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi.⁹

Sehingga Bank selaku pihak pemberi kredit untuk menimbulkan hubungan hukum diantara parapihak dibuatlah sebuah perjanjian kredit yang dalam hal tersebut Bank selaku kreditur berhak meminta jaminan atas piutang nasabah selaku debitur dengan menyertakan obyek jaminan hak tanggungan untuk menjadi sarana perlindungan bagi kreditur atas pelunasan piutang debitur.¹⁰

Obyek jaminan kredit yang telah diikat dengan hak tanggungan untuk mendapatkan kepastian hukum yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwilayah jabatan setempat dengan kedudukan Bank tersebut, Adapun tahapan pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang di dapat dengan wawancara, dilakukan melalui 3 (tiga) tahapan, diantaranya :

1. Tahapan perjanjian kredit

Yakni dengan menggunakan klausula pemberian hak tanggungan di dalam praktek perbankan, sebelum dilakukan perjanjian kredit, pihak kreditur telah menyediakan blanko perjanjian kredit terlebih dahulu untuk diberikan kepada pemohon kredit, sebagai permintaan persetujuan debitur terkait isi perjanjian terkait, seperti menerima atau menolak muatan isi perjanjian tersebut

2. Tahapan pembebanan hak tanggungan

Pada tahapan pembebanan terdapat beberapa tahapan kegiatan yang harus dilalui antaranya:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan
- b. Isi

⁹ Rio Kristiawan Dan Januar Agung Saputra, “*Jaminan Hak Tanggungan*”, (Bandung, PT Refika Aditama, 2021), Hlm 19

¹⁰ Djuhaendah Hasan, 1996, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Harizontal (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti)

- c. Format Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adapun syarat-syarat yang wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan sesuai dalam Pasal 11 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yakni :
- 1) Nama dan identitas pemberi serta pemegang hak tanggungan
 - 2) Domisili para pihak
 - 3) Penunjukan secara langsung dan jelas perihal hutang ataupun hutang-hutang yang telah dijamin, nilai tanggungan, uraian yang jelas terkait obyek hak tanggungan.
3. Tahapan pendaftaran dan penerbitan hak tanggungan
- proses pendaftaran akan berlangsung selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, dimana PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang terkait dan warkah lain yang dibutuhkan pada Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan bahwa pendaftaran pemberian hak tanggungan tersebut menjadi syarat imperative untuk memenuhi asas publisitas hak tanggungan, pendaftaran hak pemberian hak tanggungan adalah syarat mutlak guna lahirnya dan mengikatnya Hak Tanggungan pada pihak ketiga. Terdapat beberapa hal yang penting untuk diperhatikan bersangkutan dengan buku tanah hak tanggungan, sebagaimana penjelasan Surat Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 Tahun 1996 tentang Penyampaian Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996.

Terakhir, merupakan proses penerbitan sertifikat hak tanggungan seperti yang telah diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan yakni sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan yang telah berlaku. Berdasar penjelasan Pasal 14 tersebut, disebutkan Kantor Pertanahan memiliki kewajiban menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah Demi Keadilan Berketuhanan Yang Maha Esa.

Kedudukan perjanjian kredit sangat penting sebagai penjamin pelunasan, sehingga perlu untuk dilakukan proses pengikatan jaminan menggunakan klausula, jika benda yang telah dijaminan berupa benda tetap yakni hak atas tanah. Kebanyakan hak atas tanah inilah yang dijadikan jaminan sebab secara umum mempunyai nilai/harga yang cukup meningkat setiap tahunnya.¹¹

Adapun beberapa fungsi perjanjian kredit, diantaranya:

1. Sebagai perjanjian pokok, yang berarti perjanjian kredit sebagai penentu batal atau tidaknya perjanjian lain pengikutnya, seperti perjanjian pengikat jaminan
2. Perjanjian kredit dipergunakan sebagai alat bukti yang berkaitan dengan Batasan-batasan hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur
3. Sebagai alat monitoring kredit
4. Sebagai alat bukti yang memberikan Batasan terkait hak dan kewajiban masing-masing diantara para pihak

Kredit yang telah diberikan kreditur tentunya tidak serta-merta, melainkan mengandung resiko, oleh karena itu dalam setiap pemberian kredit tidak diperbolehkan tanpa disertakan suatu perjanjian yang sifatnya tertulis. Dalam melaksanakan suatu perjanjian, khususnya perjanjian kredit, para pihak akan dibebankan kewajiban dan hak. Sebuah perikatan yang dihasilkan dari perjanjian mempunyai 2 (dua) hal, yakni berupa kewajiban yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak dan pihak lain yang memperoleh hak/manfaat.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kekuatan eksekutorial merupakan kekuatan yang ada agar dapat dilaksanakannya apa yang telah diterapkan dalam putusan tersebut yang bersifat memaksa oleh alat-alat negara.¹²

¹¹ Multahibun, “Analisis Hukum Perbankan Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Pendidikan Guru PNS,” *Jurnal De Jure Muhammadiyah Cirebon (DJMC)* 1, No. 2 (2017): 100–113, <https://ejournal.umc.ac.id/index.php/JDJ/article/view/532>; Ashadi L. Diab, “Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan BPR Latunru Latinro),” *Al-‘Adl* 10, No. 1 (2017): 1–14, <http://dx.doi.org/10.31332/aladl.v10i1.685>; Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat Dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)* (Bandung: Bina Cipta, 1986); Maria Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 1991).

¹² Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Liberty, 1977).

Pada wawancara yang didapat bahwa proses di dalam Bank BRI Cabang Suekarno Hatta sebagai pemberi kredit tentunya menentukan pokok-pokok ketentuan yang mana setelah mengurus tahapan pembiayaan yang telah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Kewajiban kreditur guna memberikan informasi perjanjian, procedural dan persyaratan pembiayaan kredit juga pihak Bank melakukan pengawasan terhadap kredit debitur, dikarnekan tidak ada kemajuan terhadap pembiayaan maka pihak Bank memberikan peringatan terhadap debitur yang disebut dengan Teguran atau Somasi

Teguran atau somasi dalam prakteknya secara umum somasi itu dilakukan 2 (dua) kali atau 3 (tiga) kali. Rentan waktu antara somasi pertama, kedua dan ketiga lazimnya yaitu 7 sampai 14 hari yang diterima oleh debitur selama kurnwakatu somasi di lakukan pihak Bank terhadap debitur tidak ada kemajuan maka pihak Bank mempunyai kewajiban menjual jaminan Hak Tanggungan debitur guna pelunasan kredit debitur sebagaimana diatur pada pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa kreditur mempunyai hak selaku pemegang hak tangan menjual barang jaminan debitur bila debitur wanprestasi pada pelelangan pelelangan umum dengan putusan pengambilan negeri.

Pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menegaskan, kekuatan eksekutorial hak tanggungan bersifat mengikat dan sempurna hak tanggungan. Kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan sebagai dasar dalam upaya paksa agar kreditur mendapatkan kembali dana atau uang pembiayaan atau dana yang telah dipinjamkan terhadap debitur yang wanprestasi secara cepat

2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Barang Jaminan Debitur Yang Wanprestasi

Kekuatan eksekutorial terletak pada sertifikat hak tanggungan, jika debitur wanprestasi maka kekuatan eksekutorial baru dapat dipergunakan. Eksekusi langsung pada hak tanggungan disebabkan kedudukannya sama dengan putusan Pengadilan Negri yang telah meperoleh keuatan hukum tetap melalui tata cara serta dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata yang berlaku. Eksekusi langsung dapat juga disebut dengan *parate eksekusi*, yang mana eksekusi akan dapat dilaksanakan secara langsung oleh kreditur dan tidak perlu untuk meminta

fiat/penetapan/bantuan dari pengadilan. Pelaksanaan eksekusi tersebut melalui pelelangan umum sehingga tidak membutuhkan bantuan pengadilan.¹³

Droit de preference adalah kondisi dimana kreditur pemegang hak tanggungan yang memiliki hak yang diutamakan guna dipenuhi hutangnya. Apabila debitur wanprestasi dan obyek hak tanggungan tersebut dijual, maka hasil dari penjualan dibayarkan kepada kreditur yang bersangkutan sebagaimana penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa “Apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta pengembalian pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. dan diperjelas lagi dengan Pasal 11 ayat (2) huruf (e) Undang-undang Hak Tanggungan Bahwa “janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kuasa sendiri hak tanggungan apabila dibutuhkan cedera janji” sudah ada wewenang kreditur terhadap benda jaminan debitur.

Namun yang di dapat dari responden bahwa dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terlebih dahulu meninjau kembali Pada ketentuan Pasal 20 Ayat 1 huruf (a) dan (b) Undang-undang Hak Tanggungan memiliki 2 (dua) dasar hukum dalam melaksanakan kekuatan eksekutorial tersebut, yakni :

1. Pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan hak pemegang hak tanggungan pertama yang berhak menjual obyek hak tanggungan
2. Titel eksekutoriak dalam sertifikat hak tanggungan pada Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, obyek hak tanggungan dijual dengan cara di lelang umum berdasarkan tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Caratersebut merupakan proses dalam pelunasan hutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului/diutamakan dari kreditur lainnya.

Pada realita yang terjadi Apabila sampai dengan yang sudah ditetapkan oleh pihak kreditur (surat teguran), debitur tidak melakukan pembayaran atau kemajuan terhadap kewajibannya bisa di anggap wanprestasi, maka barang jaminan milik debitur atau nasabah dilelang sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa “Apabila debitur

¹³ Usman Rachmadi, Hukum Jaminan Keperdataan.

cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta pengembalian pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. dan pada tanggal yang ditetapkan dalam surat yang akan diterbitkan oleh KPKNL dan di sampaikan kepada pihak debitur, yang mana merupakan prosedur pelaksanaan lelang barang jaminan yang meliputi:

1. pemberitahuan lelang
2. persiapan lelang
3. pelaksanaan lelang

Pelaksanaan lelang yang di dapen setelah melakukan wawancara pada pihak terkait, pelaksanaan lelang yang dilakukan di Bank BRI Cabang Suekarno Hatta bahawa, sebelum memasuki pelelangan oleh KPKLN ada yang namanya pra lelang yang mana hal ini merupakan rangkaian kegiatan yang harus dilalui sebelum hari lelang dilaksanakan dan merupakan bagian yang harus dipersiapkan secara matang guna mengoptimalkan hasil lelang.

Dalam pelaksanaan pra lelang ada beberapa yang dilakukan sebagai berikut:

1. Pemberitahuan terkait kejasama dengan pihak-pihak lain (bila ada)
2. Pengumpulan dokumen dalam hal ini pihak KPKLN akan melengkapi data yang akan meminta seluruh fotocopy dari dokumen mengenai aset yang akan dilelang kepada penjual yang mana hal ini penting karena dokumen aset tersebut menjadi dasar atau landasan yang menjadi perpindahan kepemilikan dokumen-dokumen ini termasuk

Dokumen Legal yang rinciannya sebagai berikut :

- a. Salinan fotocopy perjanjian kredit
- b. Salinan fotocopy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan
- c. Salinan fotocopy bukti perincian jumlah utang debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur
- d. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan

Dalam pelaksanaan lelang haru memenuhi sebagai mana yang di sebut dalam pasal 17 Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa “penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. Akeabsahan kepemilikan barang
 - b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang
 - c. Penyerahan barang bergerak atau tidak bergerak
 - d. Penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli
 - e. Penetapan nilai limit
3. Surat keterangan pendaftaran tanah yaitu hal yang penting bagi calon pembeli untuk mengetahui aset tersebut apabila dan apakah terdapat masalah atau tidak sehingga kepastian hukum saat dilakukan baik nama tingkat akan terjamin di sebutkan Dalam pasal 25 Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa pelaksanaan lelang atas barang merupakan tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT dari kantor pertanahan setempat
 4. Prepare survei atau peninjauan aset yang mana berdasarkan data-data dokumen yang telah diterima maka akan melakukan peninjauan kembali yakni mencocokkan dokumen-dokumen dengan fisik dan tujuan sebagai berikut yaitu memastikan bahwa kondisi bangunan atau fisik aset tersebut cocok dengan dokumen penduduknya.
 5. Penilaian aset di sini penilaian aset bagian yang krisis yang perlu pemanduan atau peninjauan antara hasil penelitian dengan penilaian yang mana harga yang dikehendaki penilaian ini juga digunakan untuk menentukan harga jual sehingga penentuan harga limit merupakan bagian yang kritis oleh karena itu akan dilakukan pemanduan antara hasil penelitian atau penilaian dengan harga besar yang dikehendaki.
 6. Perbaikan ringan ini dibutuhkan peninjauan aset yang telah dinilai perlu dipilah di mana aset-aset itu memerlukan perbaikan ringan karena akan mempengaruhi penilaian atau keputusan positif bagi setiap calon pembeli pada saat open setelah dari setiap aset yang memerlukan perbaikan dengan maka sebelum dilakukan pembukaan harus meliputi sebagai berikut kebersihan bagian dalam termasuk perbaikan interior dan

eksterior seperlunya seperti perbaikan kunci, jendela, saklar dan kran air seperlunya dan perbaikan-perbaikan dengan lainnya

7. Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank.
8. Pengumuman lelang berdasarkan peraturan yang berlaku lelang harus diumumkan. Pengumuman pertama akan dilaksanakan 1 bulan sebelum pelaksanaan lelang. Pengumuman kedua akan dilakukan dua minggu sebelum pelaksanaan lelang.
9. Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.
10. Masuk pada pelaksanaan lelang di mana pelaksanaan lelang yaitu suatu rangkaian kegiatan yang merupakan puncak dari seluruh kegiatan setelah melewati beberapa pralelang, lelang dilakukan dengan dua sistem yang pertama sistem online. Sistem online ini dilakukan dengan cara mengikuti pelelangan secara online yang disediakan oleh pihak penyelenggara lelang bersama media partnernya, dan yang kedua yaitu secara lisan bahwa orang-orang yang menghadiri pelelangan secara langsung akan menawar satu persatu.

Pelaksanaan lelang Penetapan waktu pelaksanaan lelang di sebutkan dalam pasal 24 ayat (1) Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa “waktu pelaksanaan dan diterapkan oleh kepala KPKNL” dan disebutkan juga dalam ayat (2) “waktu pelaksanaannya langsung bagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL”

E. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan hasil penelitian terhadap permasalahan yang dikaji, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Wewenang Kreditur Menjual Barang Jaminan Debitur Perihal Debitur Wanprestasi di sebutkan dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan bahwa “Apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta pengembalian pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” sebab ada hak dan kewajiban para pihak keharusan terhadap benda jaminan hak tanggungan, debitur

mempunyai kewajiban merupakan membayar pelunasan uang pinjaman ditambah dengan sewa modal sebesar tarif sewa modal yang sesuai dengan apa yang ditentukan dalam perjanjian kredit tersebut untuk mempertahankan benda jaminannya

2. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan debitur yang wanprestasi mengikuti prosedur Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang hak tanggungan dilaksanakan apabila debitur sudah bisa dinyatakan wanprestasi, jadi permohonan-permohonan lelang dan berkas yang dibutuhkan sudah dinyatakan lengkap dan benar-benar secara prosedur yang mana dalam pelaksanaannya pihak Bank atau kreditur sebelum semua itu di setorkan kepada pihak KPKNL, pada pelaksanaan lelang di mana pelaksanaan lelang dilakukan dengan dua sistem yang pertama sistem online ini dilakukan dengan cara mengikuti pelelangan secara online yang disediakan oleh pihak penyelenggara lelang bersama media partnernya, dan yang kedua yaitu secara lisan bahwa orang-orang yang menghadiri pelelangan secara langsung akan menawar satu persatu, sehingga mendapat harga palinggi dari peserta lelang yang ada dari harga limit yang telah di tetapkan sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 *Tentang Haktanggungan Atas Tanah Berta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*

Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasa Pokok-Poko Agraria*

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 *tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*

Buku

A. Melantik Rompeganding, 2020, *Hak Tanggungan Dalam Kepailitan Debitur*, Bandung, Alqaprint

Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Harizontal*, Bandung PT. Citra Aditya Bakti

H.M Araba, dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Rawamangun, Sinar Grafika

Rio Kristiawan Dan Januar Agung Saputra, 2021, “Jaminan Hak Tanggungan”, (Bandung, PT Refika Aditama

Suratman, 2015, “Metode Penelitian Hukum” Bandung, Alfabet

Usman Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*

Internet

Prilla Geonestri R. “Parate Executie Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”,
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14947/> Di Akses Pada Tanggal 14 Agustus 2024