

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI OLEH KREDITUR  
TERHADAP JAMINAN SEBAGAI SARANA PELUNASAN HUTANG  
DEBITUR BERDASARKAN PASAL 6 AYAT (1) UNDANG-UNDANG  
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

**Akira Widyanti**

*Fakultas Hukum Universitas Pamulang*

*Email : akirakitagawa08@gmail.com*

---

*Received: Juni 2020 / Revised: Juli 2020 / Accepted: Agustus 2020*

---

**ABSTRAK**

Dalam kasus ini, KPKNL Jakarta III mendapat permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Nasional Indonesia (Persero) Tbk, *Regional Remedial & Recovery* Jakarta Senayan. Permohonan ini berdasarkan atas ketidakmampuan PT. UNITECH INDONESIA sebagai debitur untuk melunasi hutangnya kepada PT. BNI (Persero) Tbk. PT. UNITECH INDONESIA diberikan jangka waktu sebagaimana yang tertera pada Perjanjian Kredit Nomor 14.066 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 28 Mei 2014 sampai dengan 27 Mei 2015. Namun sampai waktu yang telah ditentukan pihak debitur belum kunjung menyelesaikan kewajibannya. Sehingga pihak kreditur memberikan kesempatan restrukturisasi kredit pada Oktober 2015 untuk menyelesaikan kewajibannya. Pada waktu yang sudah ditentukan, PT. UNITECH INDONESIA masih belum bisa menyelesaikan kewajibannya. Mengingat hal tersebut, PT. BNI (Persero) Tbk melakukan upaya dengan mengeluarkan Surat Somasi I pada tanggal 15 Agustus 2016, Surat Somasi II pada tanggal 13 September 2016 dan Surat Somasi III pada tanggal 27 Februari 2017, namun hal tersebut tidak membuahkan hasil. Penyelesaian kasus ini adalah dengan mengajukan permohonan lelang ulang eksekusi hak tanggungan yang mana sebelumnya sudah pernah diajukan namun tidak berhasil. Permohonan lelang tersebut diajukan pada tanggal 17 Mei 2018 kepada KPKNL Jakarta III. Dengan mengajukan data-data guna memenuhi persyaratan yang terdapat pada Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanan Lelang dan peraturan yang berkaitan lainnya, permohonan tersebut diterima dan diharapkan dapat berhasil guna melunasi hutang

debitur kepada kreditur. Dalam hal ini KPKNL memiliki tugas dan fungsi pengelolaan kekayaan Negara. Jenis pelayanan lelang yang sering dilakukan oleh KPKNL Jakarta III antara lain Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Barang sitaan jaminan piutang Negara/pengadilan negeri dan sebagainya. Dalam hal ini penulis mengumpulkan data tersebut melalukan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian dilakukan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III. Dan pengumpulan data kepustakaan seperti Undang-undang Dasar 1945, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Nomor 9/KN/2017 Tentang Pembagian Tugas pada instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan peraturan lain yang terkait.

Kata kunci : Eksekusi, Hak Hak Tanggungan, Lelang

### ***ABSTRACT***

*In this case, the Jakarta III KPKNL received an application for the Mortgage Rights Execution Auction submitted by PT. Bank Nasional Indonesia (Persero) Tbk, Regional Remedial & Recovery Jakarta Senayan. This request is based on the inability of PT. UNITECH INDONESIA as a debtor to pay off debt to PT. BNI (Persero) Tbk. PT. UNITECH INDONESIA is granted a period of time as stated in the Credit Agreement Number 14.066 signed by both parties for 12 (twelve) months from May 28, 2014 to May 27, 2015. However, up to the specified time the debtor has not yet completed their obligations. So that creditors provide credit restructuring opportunities in October 2015 to settle their obligations. At the appointed time, PT. UNITECH INDONESIA still cannot complete its obligations. Bearing this in mind, PT. BNI (Persero) Tbk made an effort by issuing Somasi I Letter on August 15, 2016, Somasi Letter II on September 13, 2016 and Somasi Letter III on February 27, 2017, but this did not produce results. The settlement of this case is by submitting a request to re-auction the execution of mortgage rights which had previously been submitted but were unsuccessful. The auction application was submitted on May 17, 2018 to the Jakarta III KPKNL. By submitting data to meet the requirements contained in the Regulation of the Director General of State Assets Number 2 / KN / 2017 Concerning Technical Guidelines for Tender Implementation and other relevant regulations, the request is accepted and is expected to be successful in paying off debtors' debts to creditors. In this case, the KPKNL has the duty and function of managing state assets. The types of auction services that are often carried out by the*

*Jakarta III KPKNL include Mortgage Rights Execution Auctions, Fiduciary Execution Auctions, Auction Execution of Confiscated Goods, collateral receivables from the State / district court and so on. In this case the writer collected the data through library research and field research. The study was conducted at the Jakarta Office of State Assets and Auction Services (KPKNL) III. And collection of library data such as the 1945 Constitution, the Civil Code, Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, Regulation of the Director General of State Assets Number 2 / KN / 2017 Regarding Technical Guidelines for the Implementation of Auction, Regulation of the Director General of Wealth Number 9 / KN / 2017 concerning the division of tasks in the vertical agency of the Directorate General of State Assets and other relevant regulations.*

*Keywords: Execution, Mortgage Rights, Auction*

## PENDAHULUAN

Masalah Kemajuan perekonomian suatu masyarakat sangat ditentukan atau dipengaruhi oleh perkembangan perbankan sebagai lembaga keuangan yang menyalurkan kebutuhan dana bagi masyarakat, khususnya bagi kalangan dunia usaha. Dalam pembangunan perekonomian sektor dunia usaha memainkan peranan penting, karena dari dunia usaha akan tumbuh dan berkembang perekonomian masyarakat, seperti penyediaan lapangan kerja, produksi dan distribusi barang bagi masyarakat, penerimaan pajak bagi negara dan lainnya yang pada akhirnya bermuara bagi pengembangan dan peningkatan masyarakat. (Dumairy, 1996)

Praktek pinjam meminjam merupakan salah satu perbuatan hukum yang tidak bisa dilepaskan dari dunia usaha, baik yang ditujukan untuk penambahan modal untuk pengembangan usaha maupun dalam rangka penyelamatan usaha. Bank sebagai lembaga Intermediary memiliki posisi yang sangat strategi untuk menunjang sistem pembayaran. Untuk itu bank harus mampu menumbuhkan kepercayaan masyarakat. Bank senantiasa bertumpu pada kepercayaan masyarakat, artinya jika masyarakat percaya pada bank, maka likuiditas bank dengan sendirinya akan terjamin. Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat

dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. (Jusuf, 1997)

Bank dalam menyalurkan dana bagi masyarakat harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan walaupun Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan tidak mewajibkan kepada bank untuk meminta jaminan dalam pemberian kredit namun telah menjadi prinsip umum bahwa bank memerlukan jaminan dalam setiap penyaluran kredit kepada masyarakat dengan tujuan untuk lebih memberikan rasa nyaman serta kepastian dalam pengembalian dana yang telah diterima oleh Debitur.

Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, menyebutkan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Nasabah Debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan, Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.

Dalam praktek perkreditan, jaminan umum tidak memuaskan bagi Kreditur, karena kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. (Sofwan, 1980) Dengan jaminan umum tersebut, Kreditur tidak mengetahui secara pasti berapa jumlah harta kekayaan Debitur yang ada sekarang dan yang ada dikemudian hari, serta kepada siapa Debitur itu berhutang. (Supramono, 1995) Untuk itu, Kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk bagi kreditur atau pinjaman tersebut. Dengan kata lain Kreditur

memerlukan adanya jaminan khusus baginya, yang bersifat kebendaan maupun perseorangan. (Sofwan, 1980)

Dalam Hukum Positif Indonesia dikenal lembaga *Grosse Akta* sebagai salah satu sarana untuk melakukan eksekusi apabila terjadi cidera janji dalam suatu perjanjian guna menjamin pembayaran suatu piutang.

Hal ini mengacu ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBG yang berbunyi sebagai berikut:

Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan “atas nama keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim.

Undang-undang memberikan pengecualian dari prosedur gugatan perdata biasa dalam penagihan piutang melalui lembaga *Grosse Akta*. Dengan adanya pengecualian yang diciptakan Undang-undang tersebut maka dalam menyelesaikan Debitur yang wanprestasi Kreditur tidak perlu menempuh melalui gugatan perdata kepada Debitur tetapi dapat langsung mengeksekusi jaminan kredit berdasarkan *Grosse Akta*.

Lembaga perbankan berfungsi untuk melayani kebutuhan dan jasa lainnya guna melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi beberapa jasa lainnya. Kegiatan lembaga perbankan secara umum dilakukan oleh pelaku yang menurut fungsi serta tujuan usahanya dapat dibedakan yaitu : berupa Bank Sentral, Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). PT Bank Pembangunan Daerah Bali (BPD), sebagai bank umum daerah telah memberika kredit kepada masyarakat umum, pengusaha kecil maupun badan usaha swasta dan pelaku Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM). (Kashmir, 2004)

Dalam kegiatan ekspansi kredit ini, sudah tentu pihak bank mengharapkan bahwa uang yang dipinjamkan debitur beserta bunganya akan dapat di lunasi tepat pada waktunya. Oleh sebab itu dalam ekspansi kredit ini bank selalu berupaya untuk mengadakan pembinaan dan pengawasan kredit secara menyeluruh.

Akan tetapi dalam prakteknya masih sering terjadi kredit bermasalah, dimana pemberian fasilitas kredit pada nasabah yang membutuhkan mengalami masalah yaitu kredit yang telah dipinjamkan tidak dapat di bayarkan kembali oleh nasabah tersebut kepada pihak bank seperti yang diperjanjikan.

Hal tersebut disebabkan keadaan si debitur sendiri yang tidak ada kemauan untuk membayar kredit dan melunasi kredit yang telah diterima. Juga penggunaan kredit yang salah yaitu karena penggunaannya tidak sesuai dengan permintaan semula ataupun berkaitan langsung dengan prosedur yang lemah, analisis kredit yang tidak memadai dan pengawasan yang kurang efektif dari pihak kreditur.

Sebagaimana hal tersebut dapat mengakibatkan suatu kerugian bagi pemberi kredit, dapat melemahkan likuiditas dan profitabilitas bank, bahkan dapat menyebabkan kehancuran bank, karena akan terjadi tunggakan pembayaran. Adanya tunggakan pembayaran merupakan hambatan utama terhadap kelancaran usaha bank karena adanya tunggakan pembayaran berarti pengembalian dana yang seharusnya dapat kembali kepada bank menjadi tersendat-sendat dan bank tidak dapat memberikan kredit kepada debitur lainnya. (Fuady, 2013)

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, apabila debitur 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. Konsep ini dalam KUHPerdara dikenal sebagai *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara. Dengan konsep *parate executie*, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. (Sjahdeini, 1999) Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. (Sjahdeini, 1999).

Tujuan daripada lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh

Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela. (Harsono, 2008)

Masalah kredit macet merupakan penyakit kronis yang melanda kondisi perbankan di Indonesia. Data dari Bank Indonesia memperlihatkan bahwa jumlah kredit yang disalurkan oleh seluruh Bank Indonesia hingga triwulan III-2012 mencapai 2.511 triliun. (Finance.detik.com/search/=krm.html)

Salah satu lembaga keuangan yang berkecimpung dalam masalah pendanaan dan penyaluran kredit adalah PT BNI (Persero) Tbk *Regional Remedial & Recovery* Jakarta Senayan. Sebagaimana lembaga keuangan ini, PT BNI (Persero) Tbk *Regional Remedial & Recovery* Jakarta Senayan juga diharapkan pada masalah klasik yaitu adanya kredit macet yang mempunyai beberapa cara diantaranya dengan penjualan dibawah tangan terhadap jaminan kredit, keringanan hutang maupun eksekusi dengan cara melelang barang jaminan.

Salah satu upaya PT BNI (Persero) Tbk *Regional Remedial & Recovery* Jakarta Senayan dalam menyelesaikan hutang macet agar piutangnya bisa tertagih adalah dengan cara melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan berupa pelelangan barang jaminan milik debitur biasanya dilakukan sebagai upaya terakhir apabila cara persuasif tidak bisa diselesaikan. Pengertian eksekusi berdasarkan Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Pasal 20 adalah bahwa apabila Debitur cidera janji, Objek Hak Tanggungan (HT) oleh Kreditur pemegang HT dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perUndang-undangan yang berlaku dan Kreditur pemegang HT berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasil-hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan HT tersebut, dengan hak mendahului dari pada Kreditur-Kreditur yang lain. (Harsono, 2004) Keistimewaan dari HT adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila Debitur cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa, yang memakan biaya. Alternatif penyelesaian kredit macet yang dilakukan PT BNI (Persero) Tbk *Regional Remedial & Recovery* Jakarta Senayan agar kewajiban Debitur bisa terpenuhi adalah dengan cara melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui instrument perundangan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Pemerintah membentuk suatu lembaga yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Selanjutnya disingkat

dengan KPKNL) sebagai sarana penjualan lelang. Sehingga lelang dapat menjadi sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan bagi kreditur. Prakteknya banyak kendala-kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaannya diantaranya yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya.

Berdasarkan uraian di atas telah tergambar permasalahan-permasalahan yang perlu diteliti, oleh karenanya perlulah diadakan penelitian dengan judul **Pelaksanaan Lelang Eksekusi Oleh Kreditur Terhadap Jaminan Sebagai Sarana Pelunasan Hutang Debitur Berdasarkan Pasal 6 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III.**

## **PERMASALAHAN**

Berdasarkan pembahasan latar belakang tersebut diatas, maka penulis merumuskan dua permasalahan yaitu:

1. Bagaimanakah pelaksanaan lelang eksekusi oleh kreditur terhadap jaminan sebagai sarana pelunasan hutang debitur berdasarkan Pasal 6 Ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimanakah hambatan-hambatan dalam mengeksekusi barang jaminan milik debitur?

## **METODOLOGI PENELITIAN**

### **Pendekatan Penulisan**

Tipe penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya.(Ibrahim,2012) Oleh karena tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perUndang-undangan (Statutory Approach). (Hilman, 1998) Dalam metode pendekatan perUndang-undangan peneliti perlu memahami hierarkhi dan asas-asas dalam peraturan perUndang-undangan.(Marzuki,2011)

Ronny Hanitijo Soemitro menyatakan bahwa “Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap



data sekunder”.(Soemitro,1990) Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji juga menyatakan bahwa “Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan”.(Mamuji,2013)

Penulis menggunakan metode pendekatan secara yuridis normatif khususnya dalam pendekatan PerUndang-undangan (Statutory Approach) yang nantinya akan dikaitkan dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam hukum positif di Indonesia. Di samping itu penulis memakain pendekatan kasus-kasus yang terjadi di PT BNI (Persero) Tbk *Regional Remedial & Recovery* Jakarta Senayan akibat wanprestasi dalam perjanjian tersebut.

### **Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan permasalahan pelaksanaan lelang eksekusi oleh kreditur terhadap jaminan sebagai sarana pelunasan hutang debitur. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

### **Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan analisis yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menganalisa dan mendeskripsikan atau menggambarkan data yang diperoleh secara sistematis, factual dan akurat tentang pelaksanaan lelang eksekusi oleh kreditur terhadap jaminan.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Dilakukan dengan mengadakan penelitian data sekunder yang berupa:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat sifatnya, yang terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, antara lain:

- 1) Buku-buku yang berkaitan dengan lelang eksekusi hak tanggungan;
- 2) Jurnal-jurnal hukum terkait.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan-bahan yang dapat memperjelas suatu persoalan atau suatu istilah yang ditemukan pada bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari:

- 1) Kamus-kamus Hukum;
- 2) Kamus bahasa, dan dokumen tertulis lainnya.

**Teknik Analisis Data**

Penulis melakukan analisis terhadap data-data tersebut dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari suatu penelitian yang telah dilakukan diperusahaan dan dibandingkan untuk memperoleh arti yang lebih luas dengan cara menginterpretasikan data-data yang telah dianalisa dan membandingkan hasil analisa dengan perumusan hipotesis dan hasilnya akan diambil kesimpulan.

**PEMBAHASAN**

Menurut Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan Adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahulu, dengan objek (Jaminannya) berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun. 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-undang Pokok Agraria.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan penerapan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, dimana apabila debitur cidera janji, kreditur memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Melalui cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan.(Sutedi,2010)

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan oleh KPKNL sebagai instansi yang memiliki kewenangan untuk itu. Pelaksanaan lelang yang dilakukan KPKNL tentu berdasarkan ketentuan perUndang-undangan yang berlaku.

Menurut Sutarno SH.MM , Hak Tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara Kreditur dengan Debitur, jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan/Hypotheek. Sebagaimana disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, keberadaan Hak Tanggungan memberikan suatu rasa

aman kepada kreditur, karena kreditur berada pada posisi yang diutamakan dari pada kreditur lainnya, dalam arti apabila debitur-debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui suatu pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan Peraturan Perundang - Undangan, kedudukan yang diutamakan ini dikecualikan apabila dalam hal-hal adanya piutang Negara yang harus diutamakan menurut ketentuan Peraturan Perundang - Undangan.

Perjanjian merupakan sumber penting yang melahirkan perikatan. Memang, perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah disebutkan. Ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama Undang-undang. Jadi perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari Undang-undang. Suatu perjanjian agar sah menurut hukum maka harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Undang-undang, yaitu diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pengertian kredit yaitu 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 hutangnya sebuah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan dan kata kredit itu sendiri berasal dari bahasan Romawi yaitu *credere*, artinya percaya dan dalam bahasa Inggris *belive*. Pengertian eksekusi yang menyangkut dalam pembangunan sejumlah uang adalah dengan menyita dan melelang barang-barang pihak yang di kalahkan.(Sofwan,1990)

Salah satu ciri hak tanggungan sebagai jaminan lembaga hak tanggungan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Hak eksekusi objek hak tanggungan berada di tangan kreditur (pemegang hak tanggungan).

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yng disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan bagi para Kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan memberikan kemudahan kepada Kreditur pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitur cidera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT.(Usman,2009)

## KESIMPULAN

Pada akhir pembahasan skripsi ini, penulis akan menyajikan kesimpulan yang diperoleh berdasarkan hasil penelitian yang disesuaikan dengan identifikasi masalah dan rumusan masalah sebagai berikut :

**Pertama**, Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk melalui KPKNL sudah berjalan cukup efektif, rata-rata obyek jaminan yang telah dilelang eksekusi oleh PT. BNI (Persero) Tbk berhasil terjual melalui KPKNL. Namun ada beberapa obyek jaminan yang tidak berhasil dijual melalui KPKNL dengan sebab tidak adanya pembeli jaminan yang dilelang di KPKNL, dikarenakan pihak Debitur masih menguasai obyek jaminan dan kurang *marketable* nya letak obyek jaminan.

**Kedua**, Penyelesaian yang dilakukan oleh PT. BNI (Persero) Tbk terhadap jaminan yang tidak berhasil di eksekusi karena debitur masih menguasai obyek jaminan yaitu mendaftarkan kembali obyek lelang ke KPKNL hingga terjadi 2 (dua) sampai 3 (tiga) kali pelelangan. Kemudian pihak PT BNI (Persero) Tbk terus mencoba melakukan upaya musyawarah berupa kunjungan dan pemberitahuan kepada debitur dalam pelunasan kredit serta pengosongan obyek jaminan. Pengosongan obyek jaminan ini adalah hal yang sangat positif apabila terlaksana. Karena jika debitur tidak menguasai objek jaminan, bisa jadi obyek jaminan yang dilelang melalui KPKNL berhasil terjual. Apabila ini tidak berhasil maka pihak PT. BNI (Persero) Tbk akan melakukan denan cara fiat eksekusi melalui Pengadilan Negeri setempat.

## SARAN

Adapun saran-saran yang ingin diberikan terkat Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan :

**Pertama**, PT Bank Negara Indonesia seharusnya lebih teliti lagi dan menguatkan prinsip 5C yang merupakan syarat mutlak dalam pemberian fasilitas kredit dan penilaian jaminan. Fakta dilapangan ada beberapa debitur yang tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dan ada beberapa jaminan yang kurang marketable, sehingga tidak ada lagi jaminan yang tidak berhasil dilelang eksekusi.

**Kedua,** Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, agar tidak terjadi selisih paham antara debitur dan pihak PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, sebaiknya pihak bank harus memberikan penjelasan dan perjanjian yang tegas berkaitan dalam proses eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan mudah, pasti dan diharapkan dengan biaya yang rendah dan waktu yang singkat.

**Ketiga,** Pihak KPKNL seharusnya tegas bahwa jaminan yang akan dilelang harus dalam keadaan kosong atau tidak dikuasai debitur. Hal tersebut dapat dituangkan dan diatur dalam peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah dan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berusaha memasarkan obyek jaminan tersebut sehingga terjual dan tercapai harga yang maksimal agar tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto Suharsimi, 2002, *Prosedur Penelitian*, Jakarta : Rineka Cipta
- Bagir Manan, 1994, *Fungsi Dan Materi Peraturan Perundang-undangan*, Makalah Hukum.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan,
- \_\_\_\_\_, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, Jilid 1, Cet. XII, Jakarta : Djambatan.
- C.S.T. Kansil dan Christine Kansil, 2002, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Dumairy, 1996, *Perekonomian Indonesia*, Jakarta : Erlangga.
- Fuady Munir, 2013, *Hukum Jaminan Hutang*, Jakarta : Erlangga,
- Habib Adjie, 2011, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : PT Refika Aditama.
- Hadikusumi Hilman, 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Ibrahim Johnny, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Banyumedia Publishing.
- J.C.T Simorangkir, dkk, 2000, *Kamus Hukum*, Jakarta Sinar Grafika,

- Jusuf Jopie, 1997, *Panduan Dasar untuk Account Officer*, Edisi Kedua, Yogyakarta : YKPN UPP AMO.
- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang : Fakultas Hukum UNDIP.
- Kasmir, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Lawrence M. Friedman, 2000, *American Law An Introduction Second Edition (Hukum Amerika Sebuah Pengantar)* Penterjemah Wishnu Basuki, Jakarta : PT.Tatanusa.
- Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, 2007, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung : PT. Citra AdityaBakti.
- Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Pajak Formal*, Yogyakarta : Graha Ilmu
- Marzuki Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Persada Media.
- Muhammad Ali, 1999, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Moderen*, Jakarta : Pustaka Alumni.
- Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Oey Hoe Tion, *Fidusia sebagai jaminan unsur-unsur perikatan*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Purnama T. Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung : CV. Mandar Maju.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 1996, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang.
- \_\_\_\_\_, 1997, *Hukum Jaminan*, Semarang : Fakultas Hukum UNDIP.
- R.Wiyono, 2008 *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Edisi Kedua, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sjahdeini Remy, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-15, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Soemitro Ronny Hanitijo, 1990, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sofwan Sri Soedewi Masjchoen, 2008, *Hukum Jaminan di indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta.

Supramono Gatot, 1995, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Djambatan.

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

Sutojo Siswanto, 2000, *Strategi Manajemen Kredit bank Umum, Konsep, teknik, dan Kasus*, Damar Mulia Pustaka.

Usman Rachmadi, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika.

#### **Peraturan Perundang-undangan**

Republik Indonesia Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 9/KN/2017 Tentang Pembagian Tugas Pada Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara.

#### **Artikel Seminar/Jurnal/Website**

Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lealng, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta.

<https://anzdoc.com/bab-ii-tinjauan-umum-mengenai-hukum-jaminan.html>, diakses pada tanggal 2 Desember 2018