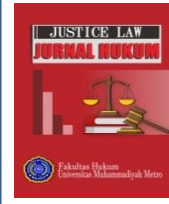




JUSTICE LAW: Jurnal Hukum Vol 1, No 2 (2021)
ISSN: 2774-5317 (Print) ISSN: 2774-3756 (Online)

JUSTICE LAW: Jurnal Hukum **UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH METRO**

Available online <http://scholar.ummetro.ac.id/index.php/hukum/index>



PELAKSANAAN LELANG JAMINAN KREDIT MACET TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN DIPERBANKAN

Via Ajidah, Bennadi

Universitas MUHAMMADIYAH METRO

Abstrak

Sistem kredit biasanya digunakan dalam transaksi jumlah besar seperti pembelian properti atau peminjaman modal usaha. Pihak yang berhutang berkewajiban membayar cicilan pinjaman dengan jangka waktu yang ditentukan. Keadaan ini terkadang mengakibatkan pihak yang berhutang merasa terbebani dan tidak kunjung membayar, kemudian tidak lagi mampu membayar cicilan pinjaman karena bunga yang terus meningkat serta jumlah nominal yang harus dibayar juga semakin tinggi yang mengakibatkan kredit macet. Permasalahan kredit macet selalu saja menjadi berita dalam berbagai elemen masyarakat di Indonesia. Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu penyakit kronis yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak terlebih keberadaan bank mempunyai strategis dalam perekonomian Indonesia. Bank dalam memberikan kredit harus ada jaminan atau tanggungan yang digunakan sebagai jaminan, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi maka jaminan akan dijadikan sebagai alat pelunas hutangnya. Didalam pemberian fasilitas kredit oleh bank, ada pemberian hak tanggungan guna menjamin benda yang dijaminkan. Pengaturan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan lelang kredit macet terhadap objek hak tanggungan diperbankan dan untuk mengetahui faktor penghambat apasaja yang menghambat pelaksanaan lelang kredit macet terhadap objek hak tanggungan diperbankan. Penelitian ini bertempat di bank BRI Unit Sekampung Kab. Lampung Timur. Metode pendekatan yang digunakan dalam pengumpulan data ini adalah metode observasi langsung, wawancara dengan narasumber yang bersangkutan dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan adanya ketidakpastian hukum pada saat eksekusi benda jaminan kredit macet terhadap objek hak tanggungan diperbankan dan adanya beberapa faktor penghambat pada saat pelaksanaan lelang jaminan kredit macet terhadap objek hak tanggungan diperbankan. Bank dalam melaksanakan eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan dapat diajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk melaksanakan eksekusi lelang guna melunasi hutang debitur sesuai berdasarkan dengan Peraturan Menteri nomor 304/PMK.01/2002 tanggal 13 juli 2002 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Bank dalam melaksanakan eksekusi ojek jaminan hak tanggungan berdasarkan kekuatan titel eksekutorial yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengalami ketidakpastian hukum, tidak jarang pula timbul gugatan karena ketidakpuasan debitur terhadap eksekusi yang dilakukan oleh pihak kreditur.

Kata Kunci: Lelang, Kredit Macet, dan Hak Tanggungan

A. Pendahuluan

Pengertian sistem kredit secara sederhana adalah meminjam uang kepada orang lain dengan cara pembayarannya dilakukan secara mencicil dalam jangka waktu tertentu. Sistem kredit biasanya digunakan dalam transaksi jumlah besar seperti pembelian properti atau peminjaman modal usaha. Pihak yang berhutang berkewajiban membayar cicilan pinjaman dengan jangka waktu yang ditentukan. keadaan ini terkadang mengakibatkan pihak yang berhutang merasa terbebani dan tidak kunjung membayar, kemudian tidak lagi mampu membayar cicilan pinjaman karena bunga yang terus meningkat serta jumlah nominal yang harus dibayar juga semakin tinggi yang mengakibatkan kredit macet. Permasalahan kredit macet selalu saja menjadi berita dalam berbagai elemen masyarakat di Indonesia. Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu penyakit kronis yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak terlebih keberadaan bank mempunyai strategis dalam perekonomian Indonesia.¹

Bank dalam memberikan kredit, harus ada jaminan atau anggunan yang digunakan untuk pelunasan hutang apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Jaminan atas hutang seseorang yang secara umum diatur dalam KUH Perdata, yaitu:

Pasal 1131 KUH Perdata²:

“Segala kebendaan pihak berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Pasal 1132 KUH Perdata³:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu

dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para piutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Jaminan yang diberikan dan diatur dalam pasal tersebut dalam prakteknya tidak memuaskan bagi pihak bank karena menimbulkan rasa khawatir dan kurang menjamin pelunasan pinjaman yang diberikan. Oleh karena itu bank memerlukan kebendaan debitur yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan atas hutang tersebut. Benda yang paling umum digunakan sebagai jaminan dalam fasilitas pemberian kredit berupa tanah karena pada umumnya mudah dijual dan secara ekonomis harganya terus meningkat dibandingkan dengan benda jaminan yang bukan tanah, dan tanah dapat dibebani hak tanggungan.

Hak tanggungan bertitik tolak dari Undang-Undang No. 5 tahun 1960 sebagai peraturan dasar pokok-pokok agraria. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 4 tahun 1996, merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Hak tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutangnya secara mendahului dari kreditur-kreditur lainnya⁴.

Undang-Undang memberikan pengecualian (exceptional) tertentu dari prosedur gugatan perdata berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang dibuat berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur. Apabila terjadi wanprestasi maka kreditur tidak perlu menempuh gugatan perdata kepada debitur tetapi dapat langsung mengeksekusi jaminan kredit berdasarkan kekuasaan titel eksekutorial atau kekuatan hukum tetap. Pasal 224 HIR (Het Indonesisch Reglement) menyebutkan bahwa hanya akta hipotik dan akta pengakuan hutang yang

¹[Http://www.Mitraneutra.or.id](http://www.Mitraneutra.or.id) diakses pada 20 november 2020 pukul 20:15 WIB

²Tim Pustaka Buana. 2016. *Kitap Lengkap Undang-Undang Hukum*. Pustaka Buana. Jakarta. Hlm.376

³ Ibid. Hlm.376

⁴ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan. Jakarta. Hlm.419

dapat diberikan irah-irah titel eksekutorial, sedangkan pencantuman titel eksekutorial dilakukan oleh badan pertanahan nasional. Dengan demikian kekuatan sertipikat hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi perlu kajian lebih lanjut.⁵

Bank menjalankan fungsi perbankannya, jika bank mengalami kendala atau mempunyai masalah pada saat eksekusi objek jaminan hak tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, dan diadakannya lelang objek hak tanggungan sesuai dengan kedudukan titel eksekutorial berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam hal ini pihak bank atau kreditur mengalami ketidakpastian hukum untuk langsung mengeksekusi objek jaminan tanpa keputusan dari pengadilan, tidak jarang juga debitur mengajukan gugatan karena ketidakpuasan seperti, harga lelang yang tidak sesuai atau lebih rendah dari harga jaminan, ketidakpuasan dalam pelaksanaan lelang, bunga yang terlalu tinggi dan lain-lain.

B. Pembahasan

1. Tinjauan Umum Tentang Kredit Diperbankan

Bank memegang peranan penting dalam berbagai bidang, termasuk kegiatan lokal atau masyarakat terutama dalam bidang finansial dan kegiatan ekonomi, untuk memenuhi kebutuhan individu. Fungsi umum bank adalah menghimpun dana atau modal dari masyarakat guna menyalurkan kembali ke masyarakat untuk berbagai tujuan dan keperluan, sehingga bank dalam menjalankan usahanya selalu berpedoman pada prinsip kehati-hatian untuk menjalankan kelangsungan usaha dan fungsi bank secara sehat sehingga mampu menjaga kepercayaan masyarakat terhadap bank. Bank dituntut untuk bersikap profesional agar dapat menjalankan fungsinya secara efisien.

Hukum perbankan sering dikenal dengan beberapa prinsip perbankan yang sifatnya

umum, sehingga dalam kegiatan perbankan apapun baik untuk mengumpulkan dana dari masyarakat atau menyalurkan dana kepada masyarakat yang dituangkan dalam bentuk kontrak atau perjanjian harus berdasarkan prinsip perbankan, yaitu prinsip kepercayaan, prinsip kehati-hatian, prinsip kerahasiaan, dan prinsip mengenal nasabah.⁶

Kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu "**credere**" artinya percaya (**truth** atau **faith**).⁷ Kepercayaan adalah dasar dari setiap perikatan, yaitu seseorang berhak meminta sesuatu kepada orang lain. Oleh karena itu, adanya dua belah pihak, adanya kesempatan pinjam-meminjam, adanya kepercayaan, prestasi, adanya imbalan berupa bunga, dan jangka waktu tertentu yang disepakati.

Undang-Undang Republik Indonesia No.7 tahun 1992 tentang perbankan, pasal 1 angka (12) memberikan pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan keduanya, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank atau dengan pihak lainnya yang mewajibkan debitur untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian keuntungan lainnya.⁸

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1313, yang dimaksud dengan perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Kata persetujuan berasal dari kata **overeekomst** dalam bahasa belanda.⁹

Hal-hal yang biasa dicantumkan dalam perjanjian kredit adalah jumlah dan batas waktu pinjaman, hak dan kewajiban para kreditur dan debitur, pembayaran kembali pinjaman (**repayment**), denda akibat debitur lalai membayar bunga, dan mencantumkan klausa atau hukum yang berlaku dalam perjanjian tersebut.

⁶ Ibid. Hlm.237

⁷ Thomas Suyatno. 1995. *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. Hlm.12

⁸ Pipin Syarifin, dan Debah Jubaedah. 2012. *Hukum Dagang Di Indonesia*. CV Pustaka Setia. Bandung. Hlm.281

⁹ Solahudin.2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Visimedia. Jakarta. Hlm.466

⁵ Wahyuning Ajimat dan Amin Purnawan.2017. *Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera*. Jurnal Hukum Vol. 4 No. 4. Semarang. Hlm.665-670

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah:¹⁰

a) Kesepakatan antara kedua belah pihak

Dalam hal ini kedua belah pihak atau para pihak dengan sukarela mengikatkan diri pada hal-hal pokok pada perjanjian tanpa ada unsur paksaan, ketidakpastian, kekhilafan, dan penipuan berdasarkan pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Menurut pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, cakap untuk membuat suatu perjanjian artinya cakap untuk membuat perjanjian kecuali yang ditentukan tidak cakap menurut undang-undang atau pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

c) Mengenai sesuatu hal tertentu

Memiliki pengertian yaitu apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban para kedua belah pihak, objek yang diperjanjikan harus mencakup barang-barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya atau yang dapat diatur berdasarkan pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

d) Suatu sebab yang halal

Perjanjian yang dibuat harus menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak, isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum yang diatur dalam pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Bank dalam memberikan kredit harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan peminjam atau debitur untuk melunasi hutangnya seperti dengan yang dijanjikan, sekaligus harus memperhatikan asas-asas perkreditan karena kredit yang diberikan bank sangat beresiko. Saat pemberian kredit, harus ada jaminan atau anggunan yang berfungsi sebagai pengaman yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang apabila debitur dikemudian hari melakukan cidera janji atau wanprestasi. Sebagai lembaga keuangan, pemberian kredit oleh

bank seharusnya dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur maupun debitur melalui lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang terkait.

Menurut Gatot Wardoyo, bank dalam memberikan kredit mempunyai fungsi sebagai berikut:¹¹

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan perjanjian itu sah atau batalnya perjanjian lain yang mengikutinya
- b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai monitoring kredit antara kreditur dan debitur yang sama sama mempunyai keuntungan dalam perjanjian kredit
- c) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan hak dan kewajiban kreditur dan debitur.

Fungsi tersebut bertujuan untuk keberlangsungan usaha bank dalam dunia perbankan dan agar tidak ada kerugian yang ditimbulkan dikemudian hari baik untuk debitur atau kreditur.

Sedangkan kegunaan jaminan kredit adalah:¹²

- a) Untuk memberikan hak dan kekuasaan mendapatkan pelunasan hutang apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian
- b) Untuk memberikan dorongan kepada debitur memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank
- c) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk

¹⁰Subekti dan Tjitrosudibio.2003. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.Pradnya Paramita. Jakarta. Hlm.330

¹¹ Ch Gatot Wardoyo. 1992. *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank*. Majalah Bank dan Managemen. Hlm. 64-69

¹² C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil. 2002. *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia* Sinar Grafika, Jakarta. Hlm.320

meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.

Permasalahan kredit disuatu bank selalu ada dalam kehidupan sehari-hari, resiko tersebut dapat berasal dari pihak internal seperti pemberi kredit maupun pihak eksternal seperti pihak debitur dan masyarakat nasional maupun internasional. Menurut Keputusan Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR, kredit macet terjadi jika ada tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melebihi 270 hari, atau kerugian oprasional ditutup dengan pinjaman baru, atau dalam hal hukum atau pasar ketentuan, jaminan tidak dicairkan dengan wajar. Dalam hal ini, upaya yang dapat dilakukan untuk penyelamatan kredit bermasalah jika diperkirakan prospek usaha masih baik dalam praktiknya yaitu:¹³

1) Penjadwalan kembali (rescheduling)

Merupakan penyelamatan kredit dengan mengubah syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal atau jangka waktu pembayaran, termasuk grace period baik besarnya jumlah angsuran maupun tidak

2) Persyaratan kembali (reconditioning)

Merupakan upaya penyelamatan kredit dengan cara mengubah semua atau sebagian dari persyaratan kredit, yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran, namun perubahan tersebut tidak dapat memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh/sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan

3) Penataan kembali (restructuring)

Merupakan upaya penyelamatan kredit dengan mengubah syarat-syarat perjanjian kredit dalam bentuk pemberian tambahan kredit atau semua atau sebagian kredit menjadi equity

perusahaan dan equity bank yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling atau reconditioning.

Upaya tersebut merupakan tahap negosiasi dengan pihak debitur yang diharapkan dapat memperbaiki performa pinjaman. Jika upaya tersebut tidak berhasil, maka pihak perbankan biasanya akan melakukan tindakan hukum melalui upaya litigasi yaitu melakukan gugatan kepengadilan. Pada dasarnya kreditur memiliki hak untuk memilih mekanisme penyelesaian kredit bermasalah melalui pengadilan, dengan mengajukan gugatan agar memperoleh keputusan pengadilan. Pengadilan yang berwenang dan menangani kredit bermasalah adalah badan peradilan umum melalui gugatan perdata dan peradilan niaga melalui gugatan kepailitan. Selain itu juga bisa melalui badan arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa melalui mekanisme yang berpedoman pada UU No. 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian arbitrase ini dapat dijalankan apabila dalam perjanjian kredit memuat klausul arbitrase atau perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak setelah timbulnya kredit bermasalah tersebut.¹⁴

2. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Diperbankan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang peraturan dasar pokok agraria, 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.¹⁵

Menurut pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, mengatur bahwa:

¹⁴ Ibid. Hlm.111

¹⁵ Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)* diundangkan di Jakarta pada tanggal 9 april 1996 Menteri Negara Sekretaris Negara Republik Indonesia tahun 1996 nomor 42

¹³Trisandini P. Usanti dan Abd.Shomad. 2015. *Transaksi Bank Syariah*. Bumi Aksara. Jakarta. Hlm. 109

Hak tanggungan merupakan implementasi dari pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk mengatur dan mengamankan kegiatan perkreditan dengan tujuan memenuhi dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.¹⁶

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Objek hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 tahun 1996 adalah sebagai berikut:

- a) Hak-hak atas tanah (hak milik) merupakan hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah untuk melakukan kepentingan apapun baik bersifat kepemilikan saja atau dapat juga yang bersifat psikologis-emosional
- b) Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan atas tanah yang tidak terlindungi sendiri untuk jangka paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, hak guna bangunan dapat diperoleh dari perseorangan atau badan hukum serta hak bangunan dapat diletaki diatas tanah milik Negara atau tanah hak milik
- c) Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan langsung tanag milik Negara untuk dikuasai untuk kepentingan usaha perikanan, pertanian, dan peternakan. Hak guna usaha dapat diperoleh dari perseorangan dan perusahaan, memiliki jangka waktu 25 tahun pagi perorangan dan 30 tahun bagi perusahaan. Waktu tersebut dapat diperpanjang jangka waktu 25 tahun

- d) Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan di badan pertanahan nasional dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan
- e) Hak-hak atas tanah dan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dari tanah tersebut, dan yang merupakan pemilik atau pemegang atas tanah tersebut.

Pemberi hak tanggungan berdasarkan pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai debitur, sedangkan pemegang hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai kreditur. Baik perseorangan atau badan hukum harus mempunyai kewenangan dan hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan tersebut harus sudah ada ketika pendaftaran hak tanggungan karena hak tanggungan lahir pada saat hak tanggungan tersebut didaftarkan guna dibuktikan keabsahannya.¹⁷

Hak tanggungan memberikan kedudukan kepada kreditur terhadap kreditur lainnya dan hak tanggungan memiliki ciri-ciri pokok, yaitu:

- a) Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang
- b) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA)
- c) Hutang yang dijaminakan harus suatu hutang tertentu
- d) Memberikan kedudukan-kedudukan yang diutamakan oleh kreditur lainnya
- e) Hak tanggungan dapat dibebani atas tanahnya saja, tetapi juga dapat dibebani atas benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut.

¹⁶ Maria SW Sumardjono. 1996. *Prinsip dasar dan beberapa isu diseputar Undang-Undang Hak Tanggungan..* PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hlm.67

¹⁷ Sutan Remy Sjahdeini. 1996. *Hak Tanggungan, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan.* Airlangga University. Hlm. 56

C. Kesimpulan

Dalam melaksanakan lelang harus ada risalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang menjadi akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 mengenai petunjuk pelaksanaan lelang.

Upaya tersebut merupakan tahap negosiasi dengan pihak debitur yang diharapkan dapat memperbaiki performa pinjaman. Jika upaya tersebut tidak berhasil, maka pihak perbankan biasanya akan melakukan tindakan hukum melalui upaya litigasi yaitu melakukan gugatan ke pengadilan. Pada dasarnya kreditur memiliki hak untuk memilih mekanisme penyelesaian kredit bermasalah melalui pengadilan, dengan mengajukan gugatan agar memperoleh keputusan pengadilan. Pengadilan yang berwenang dan menangani kredit bermasalah adalah badan peradilan umum melalui gugatan perdata dan peradilan niaga melalui gugatan kepailitan. Selain itu juga bisa melalui badan arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa melalui mekanisme yang berpedoman pada UU No. 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian arbitrase ini dapat dijalankan apabila dalam perjanjian kredit memuat klausul arbitrase atau perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak setelah timbulnya kredit bermasalah tersebut. Pejabat lelang merupakan badan hukum Indonesia berbentuk perseroan terbatas (PT) yang secara khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha dibidang lelang. Pelaksanaan lelang umumnya dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 102/PMK.01/2008 tentang organisasi dan tata kerja instansi vertikal direktorat jenderal kekayaan Negara pasal 29 ayat (1), bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan kantor oprasional dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dan berada dibawah pengawasan dan pertanggungjawaban langsung kepada kantor wilayah, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

(KPKNL) juga melaksanakan tugas-tugas berdasarkan oprasional dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada didaerah. Dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) akan mengkaji suatu proses pelelangan guna menyelesaikan perkara guna menciptakan lelang yang adil dan terbuka menjadi kemudahan untuk masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Jurnal

Wahyuning Ajimat dan Amin Purnawan. *Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera*. Jurnal Hukum Vol. 4 No. 4. 2017. Semarang. Hlm.665-670

B. Buku

- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Djambatan. 2003
- C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil. *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*. Jakarta. Sinar Grafika, 2002.
- Pipin Syarifin, dan Debah Jubaedah. *Hukum Dagang Di Indonesia*. Bandung. CV Pustaka Setia. 2012.
- Solahudin. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta. Visimedia. 2008.
- Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta Pradnya Paramita. 2003.
- Thomas Suyatno.. *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*. Jakarta.PT. Gramedia Pustaka Utama.1995
- Trisandini P. Usanti dan Abd.Shomad. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta. Bumi Aksara. 2015

C. Peraturan

Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).

D. Internet

[Http://www.Mitranetra.or.id](http://www.Mitranetra.or.id) diakses pada 20 november 2020 pukul 20:15 WIB

[Http://m.hukumonline.com](http://m.hukumonline.com) tentang pelaksanaan lelang hak tanggungan diakses pada tanggal 5 Januari 2021 pukul 17:35 WIB