

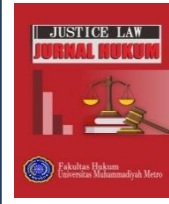


JUSTICE LAW: Jurnal Hukum Vol 3, No 1 (2023)

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

*IMPLEMENTATION OF THE AUCTION OF BAD CREDIT GUARANTEES AGAINST
THE OBJECT OF THE RIGHT OF BREACHED DEPENDENTS*

Dr. Iskandar, Tirta Gautama, Betha Rahmasari, Via Ajidah
FAKULTAS HUKUM 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). 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. 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

Abstract

The credit system is usually used in large transactions such as property purchases or business capital loans. The debtor is obliged to pay the loan installments within a specified period. This situation sometimes results in the debtor feeling burdened and unable to pay, then no longer able to pay the loan installments because the interest continues to increase and the nominal amount to be paid is also getting higher which results in credit jammed. The problem of bad credit has always been news in various elements of society in Indonesia. The existence of bad loans in the banking

world is a chronic disease that is very disturbing and threatens the Indonesian banking system which must be anticipated by all parties, especially the existence of banks that have a strategic role in the Indonesian economy. Banks in providing credit must have guarantees or collateral used as collateral, if the debtor defaults, the guarantee will be used as a means of paying off the debt. In the provision of credit facilities by banks, there is the granting of mortgage rights to guarantee the objects that are pledged as collateral. Mortgage arrangements are regulated in the Mortgage Law (UUHT). To find out how to carry out bad credit auctions for mortgage objects in banking and to find out what inhibiting factors hinder the implementation of bad credit auctions for mortgage objects in banking. There were legal claims at the time of execution of bad credit collateral objects against banking mortgage objects and the presence of several inhibiting factors during the implementation of bad credit collateral auctions against bank mortgage objects. Banks in carrying out auction executions for mortgage objects can submit applications to the State Assets and Auction Service Office to carry out auction executions to pay off debtors in accordance with Ministerial Regulation number 304/PMK. Banks in carrying out the execution of motorcycle taxis guaranteeing mortgage rights based on the strength of the executorial title contained in the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) experience legal losses, it is not uncommon for lawsuits to arise because of the debtor's dissatisfaction with the execution carried out by the parties.

Keywords: Auction, Bad Credit, and Mortgage

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 tanggungan 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

¹[Http://www. Mitranetra.or.id](http://www.Mitranetra.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

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.

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. Metode Penelitian

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

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan cara dideskripsikan dalam bentuk penjelasan dan uraian kalimat yang mudah dibaca dan dimengerti untuk diinterpretasikan dan ditarik kesimpulan guna menjawab permasalahan penelitian, data yang diperoleh baik primer maupun sekunder dianalisis baik secara deduktif, yaitu penalaran yang berpangkal dari suatu proposisi umum yang kebenarannya telah diketahui atau diyakini, kemudian disajikan secara deskriptif.

C. Pembahasan

Pelaksanaan lelang hak tanggungan dilaksanakan apabila kredit sudah macet, adanya permohonan dari pemohon lelang dan berkas yang dibutuhkan dinyatakan lengkap dan benar secara prosedur. Sebelum itu pihak bank atau kreditur sudah memberikan surat peringatan atau somasi sebanyak tiga kali kepada debitur dan apabila debitur tidak mengindahkan atau memiliki iktikad baik maka pihak bank berhak mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam prosedur atau mekanisme permohonan penetapan jadwal pelaksanaan lelang, pemohon wajib menyertakan dokumen-dokumen yang bersifat khusus seperti fotokopi perjanjian kredit, fotokopi sertifikat hak tanggungan, fotokopi akta pemberian hak tanggungan, fotokopi surat peringatan, fotokopi sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan, fotokopi perincian hutang, fotokopi penilaian barang jaminan atau anggunan dan surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang berisikan akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana dikemudian hari.⁵

Bank dalam melaksanakan eksekusi

⁵Hasil wawancara dengan Musyafa, Tanggal 28 november 2022 dikantor Bank BRI Unit Sekampung, Kab. Lampung Timur

terhadap objek hak tanggungan yang dapat diajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melakukan eksekusi lelang guna melunasi hutang debitur dari hasil penjualan objek hak tanggungan. Menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, lelang adalah penjualan barang terbuka untuk umum, baik secara langsung ataupun melalui media elektronik dengan menawarkan harga dengan lisan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Sebelum mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pihak bank telah melakukan peringatan atau somasi kepada debitur yang mengalami kredit macet yang dibuktikan dengan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga. Surat tersebut harus dilampirkan pada saat pengajuan permohonan lelang.

Dalam melaksanakan lelang atau proses penegakan hukum, pihak bank harus memperhatikan beberapa aspek yaitu:

- 1) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*)
- 2) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*)
- 3) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*)

Berdasarkan pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, maka bank berhak melakukan lelang terhadap agunan milik debitur yang melakukan wanprestasi tidak membayar kredit yang sudah jatuh tempo. Dengan berlakunya peraturan pemerintah No. 33 tahun 2006 tentang perubahan peraturan pemerintah No. 14 tahun 2005 tentang tata cara penghapusan piutang Negara/daerah, dapat dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip perusahaan yang sehat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya dengan melakukan lelang agunan kredit.

Prosedur standar pelaksanaan lelang dibagi menjadi 3 tahapan, yaitu:⁶

1. Pra lelang

Pralelang adalah serangkaian kegiatan yang wajib dilakukan sebelum hari lelang dan mempersiapkan segala sesuatu dengan matang serta profesional guna hasil yang baik. Pada tahap ini ada beberapa hal penting yang harus dilakukan yaitu:

a. Penandatanganan kerjasama (MOU/SPK)

Pihak penjual atau pemohon lelang menandatangani kerjasama dengan pihak lelang yang dituangkan kedalam surat perjanjian kerjasama (MOU/SPK) sebagai perintah untuk melaksanakan penjualan secara lelang yang dilampiri dengan data aset yang akan dilelang, surat kuasa dan surat pernyataan

Penerimaan dokumen

Seluruh salinan mengenai dokumen aset yang akan dilelang diserahkan kepada pihak lelang, dimana dokumen tersebut menjadi dasar atau landasan *transfer of ownership* (perpindahan kepemilikan). Dokumen yang diperlukan untuk lelang hak tanggungan antara lain:

- i. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- ii. Salinan/fotokopi perjanjian kredit
- iii. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi yang berupa peringatan-peringatan menyatakan pernyataan dari pihak kreditur
- iv. Surat pernyataan dari kreditur apabila ada gugatan yang bertanggung jawab adalah pihak kreditur

b. Pengecekan aspek hukum

Dokumen yang telah diterima kemudian digunakan untuk pengecekan data dan aspek hukum lainnya, yaitu:

- i. Pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) khusus properti dan aset. Surat ini dikeluarkan oleh badan pertanahan guna melakukan penjabar aset tersebut dengan cara lelang. Surat ini berfungsi sebagai

⁶<http://www.balindo.com> diakses pada tanggal 03 november 2022 pukul 16:30 WIB

pengecekan apakah aset tersebut bermasalah atau tidak untuk menjamin proses balik nama sertifikat untuk calon pembeli

ii. Pengecekan ke tata kota

Apabila dibutuhkan, pengecekan ini berfungsi untuk melihat kesesuaian bangunan atau konstruksi dengan peraturan yang diperuntukkan untuk memberikan informasi ke calon pembeli

iii. Pengecekan atau pemblokiran ke instansi terkait

Tahapan ini berfungsi guna menjamin kepastian hukum bagi pembeli untuk mengingat barang bergerak mudah berpindah tangan

c. Peninjauan dan penilaian aset

Berdasarkan data dan dokumen yang diterima, pihak lelang akan melakukan peninjauan guna untuk:

i. Memastikan keadaan bangunan atau fisik aset tersebut sesuai dengan dokumen pendukungnya

ii. Khusus aset properti, pemeriksaan lokasi dan lingkungan yang berguna sebagai bahan masukan dalam pertimbangan nilai dan properti yang dapat dipasarkan

iii. Penilaian terhadap aset tersebut bertujuan untuk menentukan batas harga dalam pelaksanaan lelang. Harga limit merupakan minimal harga barang lelang yang ditentukan oleh penjual atau pemilik barang untuk nilai yang dicapai dalam pelelangan

d. Penjelasan dan pemasaran aset

Dibuatkan rangkuman yang unik mengenai aset guna pemasaran melalui lelang. Sebelum dilaksanakan lelang para calon pembeli akan melakukan peninjauan terhadap data aset yang akan dilelang

e. Pengumuman lelang

Berdasarkan Undang-Undang yang mengatur tentang lelang harus diumumkan dengan memuat syarat-syarat peserta lelang, penyetoran jaminan, open house dan cara pembayaran

i. Lelang eksekusi

Barang tidak bergerak dilakukan 2 (dua) kali, yaitu:

• Pengumuman I kepengumuman II sekurang-kurangnya 15 hari

• Pengumuman II sekurang-kurangnya 14 hari sebelum pelaksanaan lelang

Barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali sekurang-kurangnya 6 hari sebelum pelaksanaan lelang

Lelang non eksekusi sukarela

• Barang tidak bergerak dilakukan 1 (satu) kali sekurang-kurangnya 7 hari sebelum pelaksanaan lelang

• Barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali sekurang-kurangnya 5 hari sebelum pelaksanaan lelang

• Barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak dijual ketentuan yang pertama

f. Peserta lelang

Untuk menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetorkan uang jaminan penawaran lelang paling sedikit 20% dan paling banyak 100% dari batas harga. Yang tidak diperbolehkan menjadi peserta lelang adalah pejabat lelang, penjual, pemandu lelang, hakim, jaksa, juru sita, pengacara/advokat, notaries, PPAT, penilai, pegawai DJPLN, pegawai balai lelang dan pegawai pejabat lelang, dan pihak yang tereksekusi atau debitur yang terkait dengan proses lelang tersebut

2. Pelaksanaan lelang

Rangkaian kegiatan yang dilakukan dan merupakan puncak dari seluruh kegiatan lelang setelah tahapan pra lelang adalah:

a. Hari lelang

Sebelum acara lelang dilaksanakan, peserta lelang wajib melakukan:

• Menyetorkan uang jaminan yang telah ditentukan

• Calon pembeli wajib faham hak dan kewajiban termasuk pembayaran biaya atau pajak yang dikeluarkan sesuai dengan peraturan yang berlaku

• Memastikan bahwa aset yang dibeli sudah dilihat dalam kondisi apa adanya untuk menghindari keluhan dikemudian hari

b. Metode lelang, ada dua metode lelang yaitu:

1) Lelang lisan

- Batas harga yang ditawarkan kepada calon pemberi
- Dilaksanakan dengan cara mengundang atau mengumpulkan masyarakat untuk berpartisipasi sebagai calon pembeli lelang
- Kenaikan harga jual ditawarkan dan dipandu oleh pemandu lelang
- Calon pembeli lelang yang setuju akan mengangkat panel setuju sampai tersisa satu pembeli pada waktu akhir dengan harga tertinggi dan dinyatakan sebagai pemenang lelang

2) Lelang tertulis

- Calon pembeli harus melakukan penawaran secara tertulis
- Calon pembeli harus memenuhi criteria dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak lelang
- Dimasukkan kedalam amplop yang tertutup selambat-lambatnya dengan batas waktu yang ditentukan oleh pihak lelang
- Pada hari lelang yang telah ditentukan, kotak penawaran akan dibuka. Penawar dengan harga tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang lelang

c. Pemenang lelang

Setelah diadakan pelaksanaan lelang, pemenang lelang akan diberikan berita acara pemenang lelang. Kemudian pemenang lelang wajib menyelesaikan persyaratan yang diperlukan pemenang lelang. Pemenang lelang telah menyelesaikan kewajibannya maka akan diberikan dirasalah lelang. Risalah lelang adalah berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan hukum sempurna bagi pemenang lelang.

3. Purna lelang

- a. Apabila adanya keluhan atau aduan dari pemenang lelang, pihak lelang bersedia melayani untuk menyelesaikan masalah
- b. Layanan purna jual kepada pemenang dan penjual termasuk proses

pelunasan, penyetoran pajak bea lelang, serah terima objek lelang dan laporan akhir lelang

- c. bagi pemenang lelang, pihak lelang memberikan jasa balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Negara dengan biaya yang sesuai.

Sebelum diadakannya lelang, peserta lelang wajib menyetorkan jaminan lelang sesuai dengan yang ada pada pengumuman lelang. Setoran jaminan tersebut diterima oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang setelah dinyatakan berhasil melakukan pendaftaran dan data yang dinyatakan valid. Jika pada saat pelaksanaan lelang, calon peserta lelang kalah maka uang jaminan tersebut akan dikembalikan kembali.

Prosedur eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan sebagai berikut⁷:

1. Kreditur mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan berdasarkan irah-irah “Demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa” baik secara lisan atau tertulis kepada ketua pengadilan negeri dimana objek jaminan berada
2. Setelah menerima permohonan tersebut, ketua menyuruh panitera untuk memanggil debitur serta memperingatkan untuk melaksanakan kewajibannya dalam tempo waktu yang telah ditentukan
3. Apabila dalam tempo waktu yang ditentukan debitur tidak memenuhi kewajibannya baik pelunasan atau pengosongan atau tidak mengindahkan peringatan untuk memenuhi kewajibannya serta tidak memiliki alasan yang dapat dijadikan pertimbangan maka debitur dinyatakan wanprestasi. Atas dasar tersebut bank mengajukan

⁷ Catur Budi Diana Wati, dan Amin Purnawan. 2017. *Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*. Jurnal Akta vol.4 Bo.2. Semarang. Hlm.1125-132

permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk ditetapkan pelaksanaan lelang. Penjualan atau lelang benda harus tetap diumumkan dua kali dengan selang waktu lima belas hari yang diterbitkan di sekitar wilayah yang berdekatan dengan objek yang akan dilelang.

Prosedur eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah mengacu pada prosedur eksekusi hipotik sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR (**Het Indonesisch Reglement**).

Meskipun pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan prosedur yang tertera pada Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang tidak menuntut kemungkinan adanya gugatan kepengadilan dari pihak debitur maupun pihak lain yang merasa tidak puas dan kepentingannya dirugikan, gugatan ini biasanya dilakukan baik sebelum atau sesudah pelaksanaan lelang

Dalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/2010, pengumuman lelang sedikitnya harus memuat:

1. Identitas penjual
2. Jenis dan jumlah barang yang akan dilelang
3. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak
4. Waktu dan tempat untuk melihat barang lelang
5. Cara penawaran lelang
6. Waktu lelang termasuk, termasuk hari, tanggal, dan jam pelaksanaan diadakannya lelang
7. Lokasi, luas tanah, jenis dan hak tanah, ada atau tidaknya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah atau bangunan

8. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran
9. Nilai limit merupakan harga minimal barang yang akan dilelang yang ditetapkan oleh penjual, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama lelang dan lelang non-eksekusi sukarela untuk barang bergerak
10. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli, pemenang lelang harus melunasi harga lelang dan melunasi biaya lain-lainnya yang telah ditentukan oleh pihak lelang sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

A. Faktor Penghambat Lelang Hak Tanggungan

Pelaksanaan lelang yang dilakukan sesuai dengan prosedur peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No.2/KN/2017 dengan petunjuk lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK/2016 tentang pelaksanaan lelang tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke pengadilan. Karena adanya pihak debitur atau pihak lain yang merasa dirugikan. Gugatan perdata ini dilakukan sebelum atau sesudah pelaksanaan lelang. Pembatalan lelang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 24 dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal:⁸

1. Surat Keterangan Tanah (SKT) untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada
2. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus lelang eksekusi
3. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus lelang non-eksekusi
4. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar

⁸Adwin Tista. 2013. *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*. Al Adl: Jurnal Hukum .Vol. V No.10. Hlm.50

5. Terdapat gugatan atas rencana eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur
6. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang
7. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan surat asli kepemilikan dokumen kepada pejabat lelang
8. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang
9. Penjual tidak dapat hadir pada saat pelaksanaan lelang, kecuali lelang yang dilakukan melalui internet
10. Pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan
11. Nilai limit yang dicantumkan dalam pengumuman lelang tidak sesuai dengan surat penetapan limit yang dibuat oleh penjual atau pemilik barang

Ketika objek lelang terjual dan terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang maka pengadilan berdasarkan ketentuan pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang.

Pelaksanaan lelang kredit macet terhadap objek hak tanggungan memiliki beberapa faktor hambatan baik sebelum atau sesudah diadakannya lelang, yaitu:⁹

1. Sulitnya mencari calon pembeli, dalam pelaksanaan lelang terjadi adanya kendala karena susah mencari calon pembeli karena kadang barang yang dilelang tidak sesuai dengan kriteria pembeli, harga yang terlalu mahal dan lain lain

2. Debitur yang berbelit-belit, hal ini terjadi karena pihak debitur sulit untuk berkoordinasi dalam melakukan mediasi kepada bank. Dalam hal ini debitur tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet
3. Adanya kemungkinan objek hak tanggungan masih dihuni atau ditempati oleh debitur atau pemilik jaminan sehingga mengurangi minat pembeli
4. Ketidakcocokan harga, hambatan ini disebabkan pihak debitur tidak setuju atau merasa dirugikan karena harga yang rendah pada penetapan harga lelang yang ditetapkan oleh pihak kreditur sesuai dengan Nilai Pasar Wajar (NPW), jadi harus dilakukan negosiasi guna menemukan kecocokan harga supaya tidak ada keberatan
5. Upaya perlawanan hukum dari pihak debitur, upaya perlawanan hukum yang dilakukan debitur ke pengadilan negeri karena merasa keberatan dilakukan eksekusi terhadap jaminan
6. Sertifikat tanah tersebut hilang atau terselip dikantor pertanahan dan tidak ketemu sehingga pihak kantor pertanahan tidak dapat menghapus nama bank atau roya, hal ini mengakibatkan tanah tersebut tidak dapat diproses baik dijual atau dipindah tangankan kepada pihak lain atau pembeli
7. Gugatan dari pihak ketiga
Pihak ketiga yang merasa keberatan dapat mengajukan gugatan perlawanan (*derden verzet*) secara resmi melalui surat perlawanan yang didaftarkan ke pengadilan negeri yang bersangkutan serta melampirkan bukti-bukti yang diperlukan
8. Pembayaran dari debitur
Apabila sebelum dilaksanakannya lelang tiba-tiba ada pihak debitur yang membayar dan memenuhi kewajibannya, maka pihak pengadilan

⁹Hasil wawancara dengan Musyafa, Tanggal 28 februari 2021 dikantor Bank BRI Unit Sekampung, Kab. Lampung Timur

dalam hal ini jurusita harus bertindak dengan hati-hati. Karena yang harus dipenuhi adalah jumlah uang sebesar sesuai yang tertera pada putusan yang sedang dilaksanakan, termasuk biaya perkara, biaya eksekusi, dan biaya lainnya. Debitur harus membayar secara tunai dan lunas, kemudian lelang ditangguhkan setelah jurusita mendapat perintah penangguhan dari ketua pengadilan negeri yang bersangkutan

9. Pelaksanaan pengosongan

Pengosongan tanah atau bangunan yang berdiri diatas objek hak tanggungan dilaksanakan setelah dilelang untuk kepentingan pemenang lelang, serta pihak lelang juga tidak bisa melakukan pengosongan objek kalau tidak ada surat putusan dari pengadilan untuk pengosongan objek

10. Bangunan yang berdiri di atas hak sewa

Pada dasarnya tanah-tanah yang berada dalam pengelolaan pemkot tidak diperkenankan untuk dijaminkan, yang dijaminkan adalah hanya bangunan yang berdiri diatas tanah penelolaan. Atas izin pemkot maka bangunan dapat dikosongkan oleh pemenang lelang, sedangkan tanahnya masih berada dibawah pengelolaan pemkot.

Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan dalam bab-bab sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bank dalam memberikan kredit harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan peminjam (debitur) untuk melunasi hutangnya. Sesuai dengan yang dijanjikan dan disepakati bersama, dan harus memperhatikan asas-asas perkreditan karena kredit yang diberikan bank sangat beresiko. Dalam pemberian kredit ini, harus ada jaminan atau tanggungan yang dapat digunakan sebagai pengganti

pelunasan hutang apabila dikemudian hari terjadi cidera janji atau wanprestasi oleh debitur. Jaminan atas hutang seseorang yang secara umum diatur dalam KUH Perdata.

2. Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang. Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, maka peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
3. Pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan dilakukan apabila seorang debitur mendapatkan fasilitas kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut (seperti bangunan, tanaman dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditur.
4. Pelaksanaan lelang yang dilakukan sesuai dengan prosedur peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 dengan petunjuk lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/2016 tentang pelaksanaan lelang tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke pengadilan, akibat debitur atau pihak lain merasa dirugikan. Gugatan perdata ini dilakukan sebelum atau sesudah pelaksanaan lelang.
5. Pelaksanaan lelang hak tanggungan dilaksanakan apabila kredit sudah macet, adanya permohonan dari pemohon lelang dan berkas yang dibutuhkan dinyatakan lengkap dan benar secara prosedur. Sebelum itu

pihak bank atau kreditur sudah memberikan surat peringatan atau somasi sebanyak tiga kali kepada debitur dan apabila debitur tidak mengindahkan atau memiliki iktikad baik maka pihak bank berhak mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ikhwara Nandara SP. 2009. *Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang*. Tesis hukum Progam Studi Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro. Semarang.
- Hukum Jaminan di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Rachmadi Usman. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Thomas Suyatno. 1995. *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Pipin Syarifin, dan Debah Jubaedah. 2012. *Hukum Dagang Di Indonesia*. CVPustaka Setia. Bandung.
- Ch Gatot Wardoyo. 1992. *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank*. Majalah Bank dan Managemen.
- Henny Tanuwidjaja. 2012. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Reflika Aditama. Bandung.
- Rachmadi Usman. 2007. *Hukum Kebendaan*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Rahmat Soemitro. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. PT. Eresco. Bandung.

B. Peraturan

- Undang-Undang Republik Indonesia No. 19 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 19 tahun 1997 tentang penagihan pajak dengansurat paksa diundangkan pada tanggal 02 Agustus 2000
- 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
- Peraturan Menteri Keuangan No. 106/pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jakarta pada tanggal 06 Agustus 2013

C. Jurnal

- Sari Pratama Putriningsih dan R Benny Riyanto. 2016. *Prosedur Atas Aset Kendaraan Milik Universitas Diponegoro..* Jurnal Hukum Vol. 5 No.3.
- 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.

D. Internet

- [Http://www. Mitraneutra.or.id](http://www.Mitraneutra.or.id) diakses pada 20 november 2022 pukul 20:15 WIB
- [Http://www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id) diakses pada tanggal 19 november 2022 pukul 20:45 WIB
- [Http://www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id) diakses pada tanggal 19 november 2022 pukul 20:45 WIB