

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI TERHADAP  
PENYELESAIAN KREDIT MACET (STUDI PENELITIAN DI PT.BPR DANA  
NAGOYA)**

**JUEY YANGTA, IDHAM, TITIK AMINAH**

Fakultas Hukum, Universitas Batam

jueyyangta01@gmail.com, idhamnotppat@gmail.com, ghavaro\_adista@yahoo.com

**Abstract:** *National Development Activities and Sustainable Economic Development for the achievement of general welfare in addition to requiring substantial funds, also requires legal rules to regulate and ensure the orderly implementation of economic activities both by the Government and the private sector. The rules referred to include how the rules so that the funds launched by granting credit by the banking sector to economic actors can be guaranteed return by the debtor. In principle, the new bank decides to provide credit, if the bank has obtained confidence about its customers The provision of credit by banks to customers is currently still very much emphasised on the importance of credit granting guarantees. What is meant by credit guarantee is needed by the bank to obtain certainty over the repayment of debts from customers after the period agreed in the credit agreement by making additional agreements or accesoir agreements. This research uses normative legal research and empirical law by using a normative approach method, namely research based on laws and regulations and an empirical approach to obtain primary data through research in the field. This research explains that how the legal arrangements and also explains how the implementation, obstacle factors and solutions in the implementation of the execution auction against the settlement of bad debts to realise legal certainty at PT BPR Dana Nagoya Batam City. The results of this study concluded that PT BPR Dana Nagoya ensures that before making efforts to resolve bad debts, namely giving the first to third warning letters to the debtor, if the warning letter is not responded to by the debtor, the debtor is invited to the office to be given a solution by means of resturcturisation, but if the solution does not find a solution, the bank executes the debtor's collateral object by making an application for an execution auction to the State Service Office and Auction (KPKNL).*

**Keywords:** *Credit, Settlement, Auction.*

**Abstrak:** Kegiatan Pembangunan Nasional dan Pembangunan Ekonomi yang berkelanjutan demi tercapainya kesejahteraan umum selain memerlukan dana yang cukup besar, juga memerlukan aturan-aturan hukum untuk mengatur dan menjamin tata-tertib pelaksanaan kegiatan ekonomi baik oleh Pemerintah maupun swasta. Aturan-aturan dimaksud antara lain bagaimana aturan-aturan agar dana yang diluncurkan dengan pemberian kredit oleh sektor perbankan kepada para pelaku ekonomi tersebut dapat dijamin pengembaliannya oleh debitur. Pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah saat ini masih sangat menekankan pada arti pentingnya jaminan pemberian kredit. Bahwa yang dimaksud dengan jaminan pemberian kredit dibutuhkan oleh bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat perjanjian tambahan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dan hukum empiris dengan menggunakan metode pendekatan normatif yaitu penelitian berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pendekatan empiris untuk memperoleh data primer melalui penelitian di lapangan. Penelitian ini menjelaskan bahwa bagaimana pengaturan hukum dan juga menjelaskan bagaimana implementasi, faktor kendala dan solusinya dalam pelaksanaan lelang eksekusi terhadap penyelesaian kredit macet untuk mewujudkan kepastian hukum di PT.BPR Dana Nagoya Kota Batam. Hasil penelitian ini disimpulkan bahwa PT.BPR Dana Nagoya memastikan sebelum melakukan upaya penyelesaian kredit macet yaitu memberikan surat peringatan pertama sampai ketiga kepada debitur, apabila surat peringatan tersebut tidak direspon oleh debitur maka debitur agar diundang ke kantor untuk diberikan solusi dengan cara resturkturisasi, namun jika solusi

tersebut tidak menemukan penyelesaian juga maka pihak bank melakukan eksekusi objek jaminan debitur dengan membuat permohonan lelang eksekusi kepada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL).

**Kata Kunci:** Kredit, Penyelesaian, Lelang

### A. Pendahuluan

Mengingat betapa pentingnya fungsi jaminan dalam pemberian kredit, maka untuk mengamankan kepentingan pihak bank selaku kreditur dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi, bank tidak dilarang untuk meminta jaminan tambahan diluar jaminan pokok. Hal ini diatur dalam pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dijelaskan bahwa segala kebendaan yang berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan (Johannes, 2004). Jaminan yang diterima bank dapat berupa barang bergerak ataupun tidak bergerak. Pada umumnya jaminan berupa barang bergerak ataupun tidak bergerak dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bank dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu. Jaminan yang sering digunakan adalah jaminan berupa barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan.

Diperlukan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur apabila dikemudian hari debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kewajibannya. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 6 Ayat 1 Huruf a yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. Dalam pemberian kredit walaupun telah meneliti semua hal di atas dengan seksama namun tidak bisa terlepas dari kemungkinan si debitur wanprestasi yaitu tidak memenuhi kewajibannya membayar atau melunasi hutangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan kepada kreditur (bank). Dalam hal demikian terjadilah kredit bermasalah yang dapat menjadi pendorong terjadinya kredit macet.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, mempunyai 9 (sembilan) Kantor Wilayah DJKN. Setiap Kantor Wilayah DJKN membawahi beberapa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang merupakan kantor operasional eselon tiga. Berdasarkan Pasal 30 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tersebut ditegaskan bahwa "Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku" (Fauzi, 2010).

Berdasarkan ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam hal terjadi kredit macet, bagi bank pemerintah dapat menyerahkan penagihan kredit macetnya kepada Panitia Urusan Piutang Negara yang pelaksanaannya diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dengan kantor operasionalnya yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan wilayah kewenangannya masing-masing. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Batam adalah salah satu kantor operasional dibawah Kantor Wilayah IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan atas dasar adanya permohonan dari pihak kreditur karena debitur tidak memenuhi somasi yang diberikan oleh kreditur maka kreditur berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Non eksekusi Wajib, dan Lelang Non eksekusi Sukarela. Pada dewasa ini kasus yang marak terjadi adalah lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Hal ini perlu diperhatikan bagaimana

pelaksanaan lelang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet oleh PT. BPR Dana Nagoya Kota Batam.

## **B. Metodologi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang mengusahakan untuk melukiskan fakta-fakta yang nyata dan situasi yang berkenaan dengan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Penyelesaian Kredit Macet. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan empiris, bahwa pendekatan ini dilakukan dengan mempelajari dan mengkaji kaedah-kaedah hukum yang berlaku, terutama berkenaan dengan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Penyelesaian Kredit Macet. Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang bersumber dari hasil wawancara dengan Pihak PT. BPR Dana Nagoya Kota Batam. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui penelitian kepustakaan dengan cara mengkaji buku-buku, jurnal, hasil penelitian, konvensi dan peraturan perundang-undangan serta melalui media internet berkenaan dengan hal yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Data primer diperoleh dengan melakukan Penelitian lapangan dengan cara wawancara dengan pihak PT. BPR Dana Nagoya Kota Batam dan responden yang berkaitan dengan objek penelitian ini. Data yang telah diperoleh tersebut, baik data primer dari penelitian lapangan, maupun data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan di generalisirkan yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Analisis data ini sebagai upaya mencari dan menata data secara sistematis untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang masalah yang diteliti dan menyajikannya sebagai suatu temuan penelitian.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Pengaturan Hukum Tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Penyelesaian Kredit Macet**

**Pengertian Tentang Lelang.** Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 1 ayat 1 yaitu Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Secara singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum di hadapan juru lelang (Usman, 2016). Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yang menyatakan: "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang" Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

**Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).** Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 1 angka 41 menyatakan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada kepala kantor wilayah. Wewenang KPKNL diatur dalam Pasal 1 angka 44 dan Pasal 8 (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010. Pasal 1 angka 15 Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang

Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela. Pasal 8 ayat (1) dan (2) (1) Pejabat Lelang terdiri dari: a) Pejabat Lelang Kelas I; b) Pejabat Lelang Kelas II (2) Pejabat Lelang Kelas I berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang. Berdasar kedua Pasal tersebut maka wewenang KPKNL adalah melaksanakan lelang, baik Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela, untuk semua jenis lelang atas permohonan Penjual/Pemilik Barang (Kasmir, 2010).

Tugas dan fungsi KPKNL diatur sesuai dengan Pasal 30 dan Pasal 31 PMK No.135/PMK.01/2006 tanggal 22 Desember 2006. Tugas KPKNL adalah melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Dan untuk melaksanakan tugas tersebut, KPKNL menyelenggarakan fungsi: inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan Negara, registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan Negara, registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang, penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang, serta penyiapan data usul penghapusan piutang Negara, pelaksanaan pelayanan penilaian, pelaksanaan pelayanan lelang, penyajian informasi di bidang kekayaan Negara, penilaian, piutang Negara dan lelang; pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan, pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain, pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang; verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang; pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Perwujudan pertanggung jawaban atas penyelenggaraan tugas dan fungsi KPKNL dan sebagai pelaksanaan Instruksi Presiden Nomor 7 Tahun 1999 maka disusun laporan akuntabilitas kinerja KPKNL untuk setiap tahun anggaran. Dengan tersusunnya laporan akuntabilitas KPKNL diharapkan para pelaksana tugas KPKNL dapat semakin terdorong dan termotivasi untuk meningkatkan kinerja dengan demikian sasaran dan tujuan sebagaimana digariskan dalam visi dan misi dapat tercapai. Selain itu, diharapkan pula berbagai kegiatan yang telah dilaksanakan akan dapat dievaluasi, sehingga untuk pelaksanaan selanjutnya dapat berjalan dengan lebih baik lagi (Subekti, 2011).

**Dasar Hukum Lelang.** Peraturan yang menjadi dasar hukum lelang adalah Peraturan Perundang-Undangan, dan Yurisprudensi diantaranya (Nazir, 1999) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043); Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632); Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790); Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*); Instruksi Lelang (*Vendu Instructiem Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1930:85*); Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008, Nomor 166 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916); Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 98); Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1862) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 229/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 217/PMK.01/2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1745); Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1601).

## 2. Mekanisme Lelang Eksekusi

Team Leader Marketing BPR Dana Nagoya Batam, Delfind Kiweikhang, S.H.,M.Kn.,M.M. saat diwawancarai pada tanggal 26 September 2022 mengatakan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan atas dasar permohonan dari pihak bank sebagai kreditur dikarenakan debitur wanprestasi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 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. Lelang eksekusi baru bisa dilakukan oleh kreditur apabila terjadi kredit macet, maka akibat yang timbul jika tidak dilakukan pendaftaran jaminan Hak Tanggungan yaitu akan menimbulkan hilangnya hak bagi kreditur untuk mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dan tidak ada kekuatan hukum yang mengikat atau melindungi bank untuk mengambil pelunasan hutang debitur dari penjualan secara lelang.

Apabila telah dilakukan pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan akan berlaku sebaliknya dan ada perlindungan hukum yang kuat bagi bank dalam hal pembuktian untuk pelunasan hutang debitur sehingga bank tidak mengalami kerugian yang diakibatkan oleh debitur. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 20 Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

**Hak Tanggungan:** Hak Tanggungan pelaksanaannya diatur di dalam UU No. 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau lebih dikenal dengan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yang mulai diberlakukan tanggal 9 April 1996. Dasar pertimbangan diterbitkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1966 adalah: 1) Dibutuhkannya penyediaan dana yang cukup besar dalam rangka meningkatkan pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi; 2) Diperlukannya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan Makmur; dan 3) Ketentuan mengenai hipotek, sepanjang mengenai tanah dan ketentuan mengenai *credietverband* dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.

Definisi Hak Tanggungan dapat ditemukan di Pasal 1 angka 1 di dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yaitu : “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap krediturkreditur lain”.

**Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan.** Ada dua pihak di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan yang mengikatkan diri yaitu sebagai berikut: Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikan. Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan pemberi Hak

Tanggungans adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Pemberi Hak Tanggungan bisa debitur sendiri apabila obyek Hak Tanggungan adalah milik debitur sendiri. Akan tetapi bisa juga pihak ketiga apabila pihak ketiga yang bersangkutan menjamin hutang debitur dengan objek Hak Tanggungan miliknya. Kreditur tidak bisa menagih hutang debitur kepada pihak ketiga selaku penjamin hutang, namun bisa menjual benda jaminan milik pihak ketiga apabila debitur wanprestasi. Menurut Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan adalah orangperorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

### **3. Implementasi, Kendala Terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Penyelesaian Kredit Macet**

Sebagai badan usaha, Bank Perkreditan Rakyat (BPR) senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi BPR juga menyadari adanya resiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, BPR selaku kreditur dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha BPR untuk mengamankan kreditnya adalah dengan menggunakan jaminan dari pihak debitur sebagai penerima kredit. Dalam kaitannya dengan jaminan, pada umumnya bank meminta jaminan dari debitur berupa property seperti tanah dan bangunan.

Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relative tinggi dan stabil. Selain itu sejak berlakunya undangundang no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disebut juga dengan undang-undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin. Namun banyak ditemukan kendala-kendala seperti tidak terimanya pemberi hak tanggungan apabila dilakukan lelang eksekusi oleh penerima hak tanggungan dalam hal ini BPR, Debitur tidak memahami tentang pemberian hak tanggungan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit, Debitur melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri sehingga membuat pihak BPR terhambat untuk melakukan lelang eksekusi, Debitur selalu beralasan tidak mengertinya tentang perjanjian kredit yang nyata-nyata sudah ditandatangani di hadapan Notaris.

#### **D. Penutup**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalu pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan Lelang eksekusi baru bisa dilakukan oleh kreditur apabila terjadi kredit macet, maka akibat yang timbul jika tidak dilakukan pendaftaran jaminan Hak Tanggungan yaitu akan menimbulkan hilangnya hak bagi kreditur untuk mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dan tidak ada kekuatan hukum yang mengikat atau melindungi bank untuk mengambil pelunasan hutang debitur dari penjualan secara lelang. Untuk Pelaksanaan lelang diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan terdapat pula pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

#### **Daftar Pustaka**

- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2006.  
Idham. *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Program Studi Si Ilmu Hukum Universitas Batam*. Bandung: 2014  
Idham. *Perda Tata Ruang Dalam Dimensi Pengelolaan Sumber Daya Agraria dan Sumber Alam Konstitusionalisme*. Bandung: PT. Alumni 2022

- Johannes Ibrahim, *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2004.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*. Jakarta: Raja Graffindo Pers.Jakarta. 2010.
- Kountur, Ronny, *Metode Penelitian untuk penulisan Skripsi dan Tesis*. Jakarta: PPM, 2014.
- M.Nazir, *Metode Penelitian*, Galia Indonesia, Jakarta, 1999
- Moh.Kasiram, *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, Uin Maliki Press, Malang 2008,
- Purnamasari, I.D. *Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Penerbit Kaifa. 2014.
- Rumengan Jemmy, Muammar Khaddafi, Febby Melanie, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Perdana Publishing, Medan, 2015.
- Saragih, Fenni Ciptani. *Tinjauan Yuridis Hak Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama Dalam Pelelangan Budel Kepailitan*. *Premise Law Jurnal Vol 1: . Premise Law Jurnal* 2013.
- Satrio, J. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 1993.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Subekti, R. *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit menurut hukum Indonesia*. Bandung: Penerbit Alumni. 2012
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta: 2008
- Supramono, G. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta. 2009.
- Sutedi, A. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia
- Peraturan Menteri Keuangan No.135/PMK.01/2006
- Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.