

**Tinjauan Tentang Pelaksanaan Lelang Atas
Agunan Hak Tanggungan Dalam Perkara
Kredit Macet (Studi Putusan Nomor
86/PDT/2015/PT.MDN)**

**Oleh :
Suhaila Zulkifli**

ABSTRACT

Banks as a financial institution when distributing credit to the public can minimize risk by applying clear and complete legal guarantees since any credit disbursement requires a guarantee of the repayment of debtor's debt if he breaches an appointment or bankrupt. Credit guarantees will provide legal certainty to the bank that the credit will remain back by the execution of the credit guarantee to reduce bad loans.

The research method in this writing is the normative juridical to know the provisions on the conduct of auctions on objects of collateral in the credit agreement and to analyze the decision No. 86 / PDT / 2015 / PT-MDN.

The legal provisions on the granting of collateral in the credit agreement are regulated on the laws No.4 of 1996 on mortgages, No.42 of 1999 on fiduciary guarantee and No. 10 of 1998 on Banking. The provisions on the conduct of auction on objects of collateral in the credit agreement are under Article 20, Paragraph (1) a and b, and Paragraph (2) of the Law on Mortgage Rights and Regulation of the Minister of Finance No. 106 / PMK.06 / 2013 about Auction Implementation Guide.

Keywords: Auction, Collateral, Bad Loans

ABSTRAK

Bank sebagai lembaga keuangan dalam kegiatan menyalurkan kredit kepada masyarakat dapat meminimalkan resiko dengan menerapkan ketentuan hukum jaminan yang jelas dan lengkap, mengingat setiap penyaluran kredit memerlukan jaminan yang kuat yang berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan kepastian hukum kepada pihak bank bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit

perbankannyasehingga dapat mencegah terjadinya kredit macet.

Metode penelitian dalam penulisan ini adalah yuridis normatif yang bertujuan mengetahui ketentuan pelaksanaan lelang terhadap benda jaminan dalam perjanjian kredit dan menganalisis terhadap putusan nomor 86/PDT/2015/PT-MDN.

Ketentuan hukum tentang pemberian jaminan dalam perjanjian kredit diatur dalam KUHPdt, UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, UU No.42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia dan UU No. 10 tahun 1998 Tentang Perbankan. Ketentuan pelaksanaan lelang terhadap benda jaminan dalam perjanjian kredit terdapat dalam Pasal 20 Ayat(1) huruf a huruf b dan Ayat(2) Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Kata Kunci: lelang, agunan, kredit macet

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kredit perbankan disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Dalam pelaksanaan pemberian kredit perbankan tersebut biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan.¹

Pemberian kredit kepada Debitur berdasarkan atas kepercayaan. Bank percaya bahwa kredit yang telah diberikan kepada debitur akan dapat dikembalikan dikemudian hari pada saat jatuh tempo kredit, sesuai dengan kondisi yang tertulis dalam perjanjian kredit (pokok pinjaman, bunga pinjaman, jangka

¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 73

waktu kredit,tanggal jatuh tempo dan lain-lain).²ⁱⁱ

Pengikatan jaminan kredit dengan tanggungan dilakukan apabila seorang nasabah atau debitur yang mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (Hak atas tanah).³ⁱⁱⁱ

Pengikatan Jaminan kredit dengan tanggungan dilakukan apabila seorang nasabah atau debitur yang mendapatkan kredit dari bank,menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah(hak atas tanah).Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah ataupun hak atas barang.

Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bank dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang terus meningkat dari waktu ke waktu. Lembaga jaminan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan hak tanggungan,penguasaan hak atas tanah,berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan.Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan,melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil hasil seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.^{4iv}

2 Maryanto Supriyono,*Buku Pintar Perbankan*,Penerbit Andi,Yogyakarta,2011,hal 73

3 Thambrin Abdullah dan Francis Tantri,*Bank dan lembaga keuangan,Penerbit Rajawali Pers*,Jakarta,2013,hal 164

4 Salim HS,*Perkembangan Hukum Jaminan DiIndonesia*,PT.Raja Grafindo Persada,Jakarta,2011,hal 6

Kredit yang diberikan pihak bank tersebut harus dikembalikan oleh debitur dalam bentuk pembayaran bunga dan pokok kredit,namun demikian banyak juga debitur yang ingkar janji dan tidak membayar kewajibannya baik bunga dan pokok kredit.Karena debitur ingkar janji,maka pihak kreditur dapat melakukan gugatan hukum kepada pihak pengadilan sehingga diharapkan melalui gugatan tersebut kerugian yang dialami kreditur dapat memperoleh penggantianannya melalui dijualnya obyek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam hubungan antara nasabah sebagai debitur bank dengan pihak bank sebagai kreditur ,tidak jarang pihak bank sebagai pemberi pinjaman mengalami kesulitan-kesulitan dalam melakukan penagihan kepada nasabah sebagai debitur,akibat tertunggaknya hutang pokok dan bunga kredit yang tidak dibayar oleh nasabah sebagai debitur.

Pada dasarnya,dalam Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ,apabila debitur cidera janji,pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Salah satu alternatif yang dapat dilakukan bank untuk menyelamatkan kredit macet adalah dengan mengeksekusi objek jaminan ,dalam hal ini adalah tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), diketahui bahwa apabila debitur cedera janji maka bank selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.^{5v}

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas,maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Ketentuan Hukum tentang Pemberian jaminan dan pelaksanaan lelang terhadap benda jaminan dalam perjanjian kredit?
2. Bagaimana Analisis Hukum terhadap putusan nomor 86/PDT/2015/PT-MDN?

II. KETENTUAN HUKUM TENTANG PEMBERIAN JAMINAN DAN PELAKSANAAN LELANG DALAM PERJANJIAN KREDIT

B. Dasar Hukum Tentang Pemberian Jaminan Dalam Perjanjian Kredit

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda ,yaitu *Zekerheid* atau *cautie*.Zekerheid atau cautie mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya,disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya.Jaminan adalah suatu tanggungan

yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.^{6vi}

Jaminan adalah barang atau sesuatu yang dapat dijadikan jaminan pada saat seseorang akan melakukan pinjaman dana dalam bentuk kredit ke sebuah perbankan atau leasing.^{7vii}

Adapun yang menjadi sumber hukum jaminan kredit antara lain:

1.Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

Dalam Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan bahwa “ segala kebendaan si berhutang,baik yang bergerak maupun tidak bergerak,baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”Sedangkan dalam Pasal 1132 KUHPerdata menyatakan bahwa “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya,pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan,yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpihutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada jaminan umum,Undang-Undang memungkinkan

6 J.Andy Hartanto,Hukum Jaminan dan Kepailitan,Penerbit LaksBANG Justitia, Surabaya, Surabaya,2015,hal,4

7 Irham Fahmi,Bank & Lembaga Keuangan lainnya,Teori dan Aplikasi,Penerbit Alfabeta,Bandung, 2014,hal 90

5 Chadijah Rizki Lestari,*Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi*,Kanun Jurnal Ilmu Hukum Vol.19,No.1,(April,2017),hal 83

diadakan jaminan khusus yang tersirat dalam Pasal 1132 KUHPerdara .

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Lahirnya hak tanggungan setelah berlaku Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HakTanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis.Lembaga perbankan cenderung lebih menerima jaminan kebendaan karena merupakan jaminan yang paling menguntungkan kreditur karena dalam perjanjian penjaminan ditentukan bahwa benda tertentu yang diikat perjanjian dan objek jaminan yang diutamakan adalah tanah sebab nilai tanah tidak pernah berkurang.Hak Tanggungan merupakan saah satu jenis hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya.^{8viii}

Dalam Pasal 20 ayat(2),(3),(4),(5), bahwa atas kesepakatan, pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,penjualan objek tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.^{9ix} Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukansetelah lewat waktu 1(satu)

8 Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Kekayaan: Hak-Hak atas Tanah*,Kencana,2004,hal.9

9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,Pasal 20 ayat(2)

bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat ,serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan,penjualan dapat dihindari dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.¹⁰

Undang-Undang hak tanggungan merupakan jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia,karena undang-undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru dengan lembaga Hak Tanggungan. Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan undang-undang yang penting bagi sistem hukum perdata khususnya hukum jaminan,yaitu dalam rangka memberikan kepastian dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit. Yang mana pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan tersebut meskipun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan masih tetap berhak untuk menjual melalui pelelangan umum apabila debitor cedera janji.Dalam pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dituangkan dalam Akta

10 Ibid.

Pemberian Hak Tanggungan,sesuai dengan ketentuan dalam pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan .¹¹

Secara yuridis formal asas yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah ada diatur dalam Pasal 8 ayat (2) yang menyatakan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan.Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan.

Ciri-ciri hak tanggungan sebagai hak kebendaan,antara lain :

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan,yang lahirnya dari perjanjian. Dalam hak tanggungan terdapat benda tertentu,yaitu hak-hak atas tanah yang dijanjikan secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang tertentu,sehingga hak tanggungan juga merupakan hak jaminan khusus .

HaK Jaminan memberikan kedudukan yang lebih baik kepada kreditur yang memperjanjikannya,disamping hak jaminan kebendaan juga memberikan kemudahan kepada kreditur yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan,karena kepada kreditur diberi hak parate eksekusi.

- b. Hak jaminan kebendaan dimaksud adalah jaminan kebendaan atas tanah,baik berikut

maupun tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang berada diatas maupun dibawah permukaan tanah sepanjang benda-benda lain tersebut mempunyai kaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.

- c. Pembebanan Hak tanggungan dimaksud sebagai jaminan pelunasan utang tertentu.

Perjanjian jaminan (hak tanggungan) merupakan ikutan atau tambahan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang,yang merupakan perjanjian-perjanjian pokok atau pendahuluannya.Dengan kata lain perjanjian jaminan (hak tanggungan) merupakan perjanjian accessoir dari suatu perikatan sebelumnya,yaitu perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang.Hak tanggungan dimungkinkan dapat menjamin lebih dari satu utang,baik berdasarkan satu perjanjian utang piutang atau dengan beberapa perjanjian utang piutang .Apabila perikatan pokoknya beralih maka perikatan jaminannya turut berpindah,apabila perikatan pokoknya hapus, maka perikatannya juga hapus.Perikatan jaminan baru lahir atau mempunyai daya kerja,kalau perikatan pokoknya sudah lahir.

- d. Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa yang diutamakan atau hak mendahulu kepada pemegang hak tanggungan dalam mengambil pelunasan hutang tertentu yang bersangkutan.

¹¹ J.Satrio,Hukum Jaminan,Hak Jaminan Kebendaan,Hak Tanggungan ,Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,2002,hal 278

Berhubungan dengan eksekusi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai “hak mendahului” atau “hak didahulukan” dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi hak tanggungan sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan. Artinya terdapat dua kata yang berhubungan dengan kedudukan pemegang hak tanggungan yaitu “kedudukan diutamakan” dan “hak mendahului atau hak didahulukan.” Hak mendahului dihubungkan dengan peristiwa “eksekusi hak tanggungan” yang berarti “didahulukan” dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi dari benda atau benda-benda yang dijaminkan dengan hak tanggungan. Kedudukan Kreditur pemegang hak tanggungan disebut sebagai Kreditur yang diutamakan, sedangkan pelaksanaan haknya disebut mendahului atau didahulukan.¹²

3. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan fidusia.

Jaminan fidusia adalah lembaga jaminan yang dapat digunakan untuk mengikat objek jaminan yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Jaminan Fidusia adalah jaminan kebendaan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud sehubungan dengan hutang piutang antara debitur dan kreditur. Jaminan Fidusia diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan hutangnya. Jaminan fidusia sendiri diartikan sebagai hak jaminan atas benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, dan benda bergerak, khususnya

bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 menegaskan bahwa benda yang dibebani dengan jaminan Fidusia wajib didaftarkan. Pendaftaran jaminan fidusia tersebut, untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan dan pendaftaran memberikan hak untuk didahulukan (preferen) kepada penerima fidusia terhadap kreditur lain. Karena jaminan fidusia memberikan hak kepada pemberi fidusia untuk tetap menguasai benda berdasarkan hal tersebut dan untuk melaksanakan Pasal 5 ayat(2) dan Pasal 13 ayat(4) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia, perlu diatur tata cara pendaftaran Jaminan Fidusia dan biaya pembuatan Akta Jaminan Fidusia oleh notaris yang kemudian dilakukan pendaftaran di kantor pendaftaran fidusia.

Mengingat kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana, maka perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur mengenai lembaga jaminan, jaminan fidusia merupakan salah satu bentuk lembaga jaminan yang sampai saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan secara lengkap dan komprehensif, oleh sebab itu

¹² J. Satrio, Op. Cit, hal 281

untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai jaminan fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia.

4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Ketentuan khusus tentang undang-undang perbankan tidak menjelaskan tentang kedudukan dari para kreditur. Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang jaminan kredit tercantum dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 8 yang menyatakan bahwa :” Dalam memberikan kredit,Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan .”Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Pasal 8 menyebutkan bahwa :

Ayat(1) sebagai berikut: “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah,Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan .”
Ayat (2) sebagai berikut: Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah,sesuai dengan ketentuan sesuatu yang mempunyai nilai dari debitur,yang disertakan dalam transaksi dalam rangka untuk menjamin hutangnya.

C. Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Dalam praktek perbankan di Indonesia ,pemberian kredit umumnya diikuti penyediaan jaminan oleh pemohon kredit,sehingga pemohon kredit yang tidak bisa memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari bank.Persyaratan bagi pemohon kredit untuk menyediakan jaminan ini dapat menghambat pengembangan usaha pemohon kredit ,untuk menyediakan jaminan dapat menghambat pengembangan usaha pemohon kredit karena pengusaha kecil yang modal usahanya sangat terbatas tidak memiliki harta kekayaan yang memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan kreditnya.¹³

Memberikan suatu barang dalam jaminan,berarti melepaskan sebagian kekuasaannya atas barang itu.Pada dasarnya yang harus dilepaskan itu adalah kekuasaan untuk memindahhkan milik atas barang itu dengan cara apapun juga (menjual,menukar,menghibahkan).Dalam pelaksanaan pemberian kredit peranan jaminan sangat penting karena jaminan pemberian kredit merupakan faktor penting dalam rangka mengurangi resiko kredit.

D. Ketentuan Pelaksanaan lelang terhadap benda jaminan dalam Perjanjian kredit

Lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual.Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara

¹³Rudyanti Dorotea Tobing,*Aspek-aspek Hukum Bisnis : Pengertian,Asas,Teori dan Praktek*,Penerbit LaksBANG Justitia,Surabaya,2015,hal 100

tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b dan ayat (2) Undang-Undang hak Tanggungan jo Pasal 224 HIR atau 258 RBg, Pasal-pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 15 Peraturan Menteri Keuangan NO.106/PMK.06/2013 memuat syarat lelang sebagai asas atau pedoman yang harus ditegakkan Pejabat Lelang pada pelaksanaan lelang. Mengenai Syarat lelang terdiri dari syarat umum dan syarat khusus.

a. Syarat Umum

syarat-syarat umum lelang merupakan syarat yang berlaku dalam setiap pelaksanaan lelang, yang termasuk syarat umum adalah:

1. Dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang
2. atau ditutup dan disahkan oleh Pejabat
3. Lelang kecuali ditentukan lain oleh
4. peraturan perundang-undangan.
5. Terbuka untuk umum
6. Pengumuman lelang
7. Harga lelang dibayar secara tunai selambat-lambatnya 1(satu) hari setelah pelaksanaan lelang.

b. Syarat Khusus

Penjual dapat mengajukan syarat-syarat khusus secara tertulis kepada Kepala Kantor Lelang antara lain:

1. Kesepakatan bagi calon pembeli untuk

melihat ,meneliti secara fisik dan dapat mendapat penjelasan barang yang akan dilelang dan atau

2. Jangka waktu pengambilan /penyerahan barang.

Menurut Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan: pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan surat keterangan Tanah (SKT) dari kantor Pertanahan setempat. Permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah kepada kepala kantor pertanahan setempat diajukan oleh kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) atau Pejabat Lelang kelas II.

Dalam Pelaksanaan lelang barang jaminan ,terdapat empat tahapan pokok antara lain:

1. Persiapan lelang

Pada tahap ini terdapat enam kegiatan yaitu:

- a. Permohonan lelang
- b. Tempat lelang
- c. Syarat lelang
- d. Penundaan dan pembatalan lelang
- e. Uang jaminan lelang
- f. Pengumuman lelang

2. Pelaksanaan lelang

Ada dua tahapan dalam pelaksanaan lelang barang jaminan ,yaitu:

- a. Penyampaian nilai batas barang jaminan, Penyampaian nilai batas dilakukan selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang. Dalam hal penawaran lelang dilakukan secara tertulis penyerahan nilai batas dilakukan pada saat dimulainya pelaksanaan lelang.
- b. Pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang dilakukan secara berurutan yaitu pejabat yang

melaksanakan lelang, lelang dapat dilaksanakan melalui internet, kecuali lelang eksekusi, penawaran, biaya lelang dan penentuan pembeli.

3. Risalah lelang

Salah satu hal yang sangat penting dalam pelaksanaan lelang adalah harus adanya risalah lelang memuat catatan atau rekaman tentang pelaksanaan lelang. Apabila risalah lelang terjadi kesalahan dalam pembuatannya, maka harus dilakukan pembetulan. Pembetulan kesalahan pembuatan risalah lelang berupa pencoretan dan penggantian.

4. Pembukuan dan Pelaporan lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai dilakukan maka kantor menyelenggarakan pembukuan dan pelaporan tentang pelaksanaan lelang. Yang membuat pembukuan dan pelaporan adalah bendaharawan kantor lelang.

II. Analisis Hukum terhadap Putusan Nomor 86/PDT/2015/PT-MDN

1. Kronologi Perkara

Pihak-pihak dalam perkara ini adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku kreditur dan PT. Pupuk Subur Makmur sebagai debitur. Dalam hal ini PT. Pupuk Subur Makmur selaku Pelawan yang bertujuan untuk membatalkan Penetapan Lelang Eksekusi No. 64/Eks/HT/2009/PN.Mdn tertanggal 29 April 2010, terhadap PT. Bank Mandiri (persero) Tbk yang telah melakukan pelelangan atas agunan tanah objek sengketa dengan bantuan kantor lelang. Terhadap perlawanan

pelawan, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk menyampaikan fakta-fakta hukum sbb:

1. Bahwa Pelawan berdasarkan surat Ref.No: 047-S/2/03 tanggal 10 Februari 2003 telah mengajukan permohonan kredit Modal kerja (KMK) sebesar Rp. 20.000.000 (dua miliar rupiah)
2. Bahwa atas permohonan KMK tersebut, Terlawan I telah menyampaikan persetujuan prinsip sebagaimana tertuang dalam surat Nomor 1.Hb.MIB/CO/775/2003 tanggal 11 April 2003 perihal surat pemberitahuan Persetujuan kredit (SPPK KMK).
3. Bahwa selanjutnya Pelawan berdasarkan surat permohonan tanggal 11 Agustus 2003 juga mengajukan Permohonan kredit investasi dan tambahan limit KMK, disamping itu pelawan sebagai debitur juga tunduk pada ketentuan syarat-syarat umum perjanjian kredit yang telah ditanda tangani sebagai bentuk kesepakatan.

Berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja (PKMK) No.97 jo. Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja jo. Perjanjian Kredit –Kredit investasi (PK-KI) No. 24 Pelawan selaku Debitur telah setuju dan berkomitmen kepada Terlawan I selaku kreditur sebagai berikut:

1. Pembayaran kembali fasilitas kredit berdasarkan Pasal 5 PK KMK No. 97
2. Pembayaran kembali berdasarkan pasal 3 ayat 2 PK-KI No.24
3. Menyerahkan jaminan berdasarkan pasal 10 PK KMK No. 97 jo Addendum I PK KMK NO.23.

Dalam hal ini Pelawan selaku Debitur tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya setelah 3 (tiga) kali diperingatkan secara berturut-turut oleh Terlawan I yang telah menyatakan bahwa fasilitas kredit telah jatuh tempo ,sehingga Pelawan berkewajiban untuk melunasi seketika keseluruhan kewajiban yang tertunggak, Pelawanberalasan bahwa pihak Pelawan sedang melakukan klaim asuransi atas kebakaran pabriknya ke asuradur PT. Asuransi Wahana Tata.

Maka berdasarkan Perjanjian Kredit dan syarat umum perjanjian kredit pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku Kreditur pemegang agunan berhak untuk melakukan upaya apapun termasuk untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan .Sesuai prosedur yang ditentukan maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk menempuh upaya eksekusi agunan dengan mengajukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negari,sehingga hal yang ditempuh oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk merupakan hal yang wajar dilakukan oleh semua kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi agunan tidak digantungkan pada hasil klaim asuransi .Hasil klaim asuransi merupakan salah satu alternatif sumber pembayaran kembali fasilitas kredit Debitur/Pelawan. Namun tidak menjadi suatu keharusan bagi kreditur untuk terlebih dahulu menunggu hingga diperolehnya hasil klaim asuransi untuk memperoleh pembayaran kembali fasilitas kredit Debitur.

Hal yang jelas dan tegas dikomitmenkan oleh Debitur dan diatur dalam Perjanjian Kredit sebagai sumber pelunasan kredit adalah jaminan/agunan

kebendaan.Sehingga hal yang wajar dan telah menjadi hak bagi kreditur apabila fasilitas kredit Debitur bermasalah maka kreditur melakukan eksekusi agunan. Pada pemahaman dimaksud maka tidak pada tempatnya Pelawan mempermasalahkan tindakan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk untuk melaksanakan haknya berdasarkan Perjanjian Kredit,Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) dan Dokumen agunan untuk melaksanakan eksekusi agunan guna mencari sumber pelunasan atas kewajiban kredit Pelawan yang bermasalah /macet.Dan Tidak Pada tempatnya pula bagi Pelawan untuk memaksakan kehendak terhadap PT Bank Mandiri (Persero) Tbk untuk menantikan hasil klaim untuk menghindari pelaksanaan eksekusi agunan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan atas hasil penelitian maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Ketentuan hukum tentang pemberian jaminan dalam perjanjian kredit terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan Fidusiaa dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.Adapun Ketentuan pelaksanaan lelang terhadap benda jaminan dalam perjanjian kredit diatur dalam Pasal 20 aAyat 91) huruf a dan b Ayat (2) UUHT dan Perauran Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tentang

Perubahan atas Peraturan menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

2. Analisis terhadap Putusan Nomor: 86/PDT/2015/PT-MDN bahwa Pelawan yang tidak memenuhi kewajibannya maka sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit maupun SUPK, pihak PT Bank Mandiri(Persero)TbK selaku Kreditur berhak untuk menyatakan Pelawan telah lalai/wanprestasi/cidera janji dan oleh karenanya menyatakan fasilitas kredit yang telah jatuh tempo Pelawan berkewajiban untuk mengembalikan keseluruhan jumlah kewajiban kepada PT Bank Mandiri(Persero)TbK . Jadi sudahlah sesuai prosedur yang dilakukan PT Bank Mandiri (Persero) TbK dengan menempuh upaya eksekusi agunan dengan mengajukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Sehingga hal yang ditempuh oleh pihak PT Bank Mandiri (Persero)TbK merupakan hal yang wajar ditempuh oleh semua kreditur pemegang hak tanggungan. Oleh karenanya terlihat dengan jelas itikad tidak baik dari Pelawan untuk menunda –nunda dan atau menghalang-halangi pelaksanaan eksekusi agunan oleh pihak PT Bank Mandir (Persero) TbK dalam rangka untuk pelunasan kewajiban Pelawan terhadap PT Bank Mandiri (Persero) TbK berdasarkan Perjanjian Kredit.

B.Saran

1. Sebaiknya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan debitur, dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang ada yaitu Peraturan Menteri

Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang agar pelaksanaan lelang memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan lelang.

2. Kepada pihak Bank untuk menghindari terjadinya kredit macet maka dalam memberikan kredit sebaiknya pihak kreditur tetap harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal usah jaminan dan kondisi ekonomi berdasarkan Prinsip 5C dan lebih mengoptimalkan penyelesaian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan menggunakan dasar hukum Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Haka Tanggungan.

DAFTAR BACAAN

A. BUKU

M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007

MaryantoSupriyono, *Buku Pintar Perbankan*, Penerbit, Andi, Yogyakarta, 2011

Thambrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan lembaga keuangan*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta, 2013

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011

Chadijah Rizki Lestari, *Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum Vol.19, No.1, (April, 2017)

J.Andy Hartanto, *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, Penerbit LaksBANG Justitia Surabaya, Surabaya, 2015

Irham Fahmi, *Bank & Lembaga Keuangan lainnya, Teori dan Aplikasi*, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2014

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Kekayaan: Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, 2004

Rudyanti Dorotea Tobing, *Aspek-aspek Hukum Bisnis : Pengertian, Asas, Teori dan Praktek*, Penerbit, LaksBANG, Justitia, Surabaya, 2015

J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2002

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999
tentang Jaminan fidusia.
