

## ASPEK HUKUM PELELANGAN BENDA JAMINAN MENURUT UU NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN<sup>1</sup>

Oleh : Ariyani Ayu Nindita Slamet<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana aspek hukum pengaturan pelelangan benda jaminan menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan apa hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pelelangan benda jaminan dan bagaimana upaya mengatasinya. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, maka disimpulkan: 1. Aspek hukum yang mengatur tentang pelelangan benda jaminan menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengacu pada Pasal 20 UUHT ayat (1) ayat (2), dan ayat (3), di mana setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum. Dalam aplikasinya pada kalangan bisnis istilah tersebut mencakup pula pengertian lainnya yaitu penjualan yang dilakukan atas kekuatan perjanjian antara debitur dan kreditur (melalui lelang jaminan) atau penjualan harta debitur yang telah diserahkan secara sukarela kepada kreditur. 2. Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pelelangan benda jaminan seperti pembebanan atau pengikatan jaminan yang dilakukan sangat lemah tidak saja secara prosedural belum sempurna, tetapi juga pembebanan jaminan tidak dilakukan dengan baik secara hukum. Cara pengamanan yang dilakukan kurang sempurna atau dikenal sebagai pengamanan yang kurang baik, misalnya penerimaan jaminan oleh bank dalam bentuk surat kuasa menjual atau digunakan *comfort letter*. Dengan demikian pihak bank sebagai kreditur, kedepan harus melakukan pengikatan kredit secara sempurna/notariel, dan pihak bank juga harus membuat akta pengakuan hutang nasabah/debitur pada pihak bank.

Kata kunci: Pelelangan, benda jaminan, hak tanggungan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Godlieb N. Mamahit, SH, MH; Atie Olii, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101057

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Dalam upaya memodali kegiatan usahanya, terutama bagi para pengusaha atau dunia bisnis mereka membutuhkan tambahan modal, yang diupayakan melalui beberapa sumber, dan diantaranya melalui lembaga perbankan. Hubungan pinjam meminjam ini telah berkembang pesat dan telah diadopsi dan menjadi model terutama oleh pihak perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Hubungan tersebut kegiatannya dilakukan melalui penyaluran kredit atau pinjaman, baik pada perseorangan maupun pada suatu badan hukum, dengan syarat pihak peminjam mengembalikan pokok dan bunga kredit, seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya dalam suatu perjanjian kredit.

Pinjaman yang diberikan oleh pihak perbankan sebagai kreditur, tentunya diharapkan tetap aman dan dapat dikembalikan sesuai janji yang telah dibuat oleh peminjam atau debitur. Untuk kredit yang diberikan, banyak digunakan agunan dalam bentuk benda-benda, baik yang bergerak maupun tidak yang menjadi jaminan utang seorang debitur kepada kreditur, dan untuk memberi kepastian hukum terhadap jaminan tersebut, kemudian dipasang Hak Tanggungan terhadap jaminan yang diberikan.

Mekanisme untuk pemasangan Hak Tanggungan, tidak boleh menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan melalui Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), mengingat pentingnya keamanan terhadap fasilitas pinjaman yang telah diberikan oleh seorang kreditur terhadap debitur. Di samping itu menurut UUHT, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan dengan lahirnya UUHT, unifikasi Hukum Tanah Nasional menjadi tuntas, yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA.<sup>3</sup>

Aturan pada Undang-undang Hak Tanggungan(UUHT), terutama Pasal 1 ayat (1) UUHT, mengatur mengenai Hak Tanggungan atas tanahbeserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang dapat menjadi jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

<sup>3</sup> Kartini Muljadi, GunawanWidjaja, *Hak Tanggungan, Cetakan Ke-1*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal. 12.

Pokok-pokok Agraria, Dengan lahirnya Undang-undang ini, tercapailah suatu keseragaman (uniformitas) mengenai hukum tanah, sehingga tidak lagi ada hak atas tanah. Berikut atau tidak benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur lainnya. Bila dikaji secara hukum dapat dikatakan bahwa, hukum tidak menghalangi seorang pemilik benda yang telah dibebani dengan suatu hak tanggungan untuk menjual agunan tersebut kepada pihak-pihak lainnya. Disisi yang lain melalui Hak Tanggungan telah diberikan hak bagi seorang kreditur untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya guna memperoleh pelunasan atas utang seorang debitur dari hasil penjualan suatu agunan tertentu yang pada agunan tersebut Hak Tanggungan dapat dibebankan berdasarkan perjanjian suatu Hak Tanggungan antara kreditur dengan pemilik agunan atau debitur.

Uraian tersebut di atas secara tersirat mengisyaratkan adanya pihak-pihak yang berhak melakukan perbuatan hukum pada pemasangan Hak Tanggungan, seperti hak dalam melakukan pelelangan benda jaminan untuk memperoleh pengembalian terhadap kredit yang diberikan, dengan prinsip bahwa kreditur tersebut dapat didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya, guna memperoleh pelunasan atas utang seorang debitur dari hasil penjualan/lelang agunan tertentu, dimana pada agunan tersebut telah dipasang Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian Hak Tanggungan yang telah dibuat sebelumnya antara pihak peminjam/debitur maupun pemberi kredit/kreditur. Penelitian ini akan secara khusus mengkaji, aspek hukum pengaturan pelelangan benda jaminan menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

#### **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana aspek hukum pengaturan pelelangan benda jaminan menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?
2. Hambatan-hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pelelangan benda jaminan dan bagaimana upaya mengatasinya?

#### **C. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang aspek hukum pelelangan benda jaminan menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **PEMBAHASAN**

##### **A. Aspek Hukum Pengaturan Pelelangan Benda Jaminan Menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**

Sebagaimana diketahui dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 47/KMK.01/1996 Tanggal 25 Januari 1996 tentang Balai Lelang dan Surat Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) No.Kep.01/PN/1996 Tanggal 25 Januari 1996 ditetapkan ketentuan tentang Balai Lelang. Penetapan dan pengaturan perihal Balai Lelang dimaksudkan untuk memberi kesempatan lebih luas kepada masyarakat, khususnya dunia usaha menyelenggarakan penjualan lelang. Petunjuk teknis penyelenggaraannya ditetapkan oleh Kepala BUPLN.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang, dapat dilihat dan dibaca di dalam peraturan perundang-undangan berikut ini :

1. Stb. 1908 No: 189 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1940, Nomor 56 tentang Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*). Peraturan lelang ini terdiri atas 49 pasal. Hal-hal yang diatur dalam peraturan ini meliputi :
  - a. Pengertian penjualan di muka umum (Pasal 1, 1a, 1b dan Pasal 2 *Vendu Reglement*);
  - b. Penggolongan juru lelang (Pasal 3 sampai dengan Pasal 5 *Vendu Reglement*);
  - c. Objek lelang dan tata cara pelelangan (Pasal 6 sampai dengan Pasal 36 *Vendu Reglement*);
  - d. Isi berita acara penjualan barang (Pasal 37 sampai dengan Pasal 43 *Vendu Reglement*);

- e. Pelelangan di luar daerah (Pasal 44 *Vendu Reglement*);
  - f. Pembatalan lelang (Pasal 45 sampai dengan Pasal 48 *Vendu Reglement*);
  - g. Penutup (Pasal 49 *Vendu Reglement*);
2. Stb 1908 No: 190, sebagaimana telah diubah dengan Stb 1939 Nomor 85 tentang Instruksi Lelang (*VenduInstructie*). Instruksi Lelang ini terdiri atas 62 pasal, namun 7 (tujuh) pasal yang telah dicabut, dengan Stb 1940 Nomor 57. Ketujuh pasal yang dicabut itu, yaitu Pasal 47, Pasal 49 sampai dengan Pasal 51, Pasal 58, Pasal 61 dan Pasal 62 Instruksi Lelang. Hal-hal yang diatur dalam Instruksi Lelang ini, meliputi :<sup>4</sup>
    - a. Superintenden (Pasal 1 sampai dengan Pasal 6 Instruksi Lelang). Superintenden adalah kepala langsung dari juru lelang, pemegang buku dan kasir dan memberi kepada mereka perintah-perintah yang dipandang perlu untuk kelancaran pekerjaannya;
    - b. Juru lelang pada umumnya (Pasal 7 sampai dengan Pasal 25 Instruksi Lelang);
    - c. Juru lelang kelas 1 (Pasal 26 sampai dengan Pasal 31 Instruksi Lelang);
    - d. Juru lelang kelas II (Pasal 32 sampai dengan Pasal 40 Instruksi Lelang);
    - e. Pemegang buku (Pasal 41 sampai dengan Pasal 48 Instruksi Lelang);
    - f. Campur tangan penguasa (Pasal 53 sampai dengan Pasal 57 Instruksi Lelang);
    - g. Instruksi dan pembantu Inspektur Keuangan (Pasal 59 Instruksi Lelang);
    - h. Ketentuan penutup (Pasal 60 Instruksi Lelang);
  3. Stb 1949 Nomor 390 tentang Peraturan Pemungutan Bea Lelang untuk Pelelangan Umum dan Penjualan umum (*VenduSalaris*), yang mulai berlaku tanggal 29 Desember 1949. Stb. Ini terdiri 10 pasal. Hal-hal yang prinsip diatur dalam Stb. Ini adalah besarnya bea lelang terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Bea lelang ini dibebankan kepada pembeli.
    4. Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kedua ketentuan ini mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan.
    5. Pasal 29 sampai dengan Pasal 32 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Kedua ketentuan ini mengatur tentang eksekusi jaminan fidusia.
    6. Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.
    7. Keputusan Menteri Keuangan No: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang. Esensi dari Keputusan Menteri Keuangan adalah mengatur pejabat lelang. Ini dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan lelang. Hal-hal yang diatur dalam keputusan ini meliputi :<sup>5</sup>
      - a. Ketentuan Umum (Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan No: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang);
      - b. Tugas, fungsi dan wewenang pejabat lelang (Pasal 2 sampai dengan Pasal 6 Keputusan Menteri Keuangan No: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang);
      - c. Pengangkatan pejabat lelang (Pasal 13 Keputusan Menteri Keuangan No: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang);
      - d. Kewajiban pejabat lelang (Pasal 5 Keputusan Menteri Keuangan No: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang);
      - e. Pembinaan dan pengendalian (Pasal 6 sampai dengan Pasal 18 Keputusan Menteri Keuangan No: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang);
      - f. Kuasa dan kekosongan pejabat lelang kelas II (Pasal 19 sampai dengan Pasal 21 Keputusan Menteri Keuangan No: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang);
      - g. Pembebas tugas dan pemberhentian pejabat lelang (Pasal 22 sampai

<sup>4</sup> Effendi Perangin, *Loc.Cit*, hal. 134.

<sup>5</sup>*Ibid.*

- dengan Pasal 24 Keputusan Menteri Keuangan No: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang);
- h. Ketentuan peralihan (Pasal 25 Keputusan Menteri Keuangan No: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang);
  - i. Ketentuan penutup (Pasal 26 sampai dengan Pasal 27 Keputusan Menteri Keuangan No: 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang);
8. Keputusan Menteri Keuangan No: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang. Keputusan ini ditetapkan pada tanggal 18 Agustus 2000. Pertimbangan ditetapkan keputusan ini, karena peraturan yang mengatur tentang Balai Lelang sudah tidak sesuai dengan perkembangan keadaan. Keputusan ini terdiri atas 11 bab dan 23 pasal. Hal-hal yang diatur dalam keputusan ini meliputi:<sup>6</sup>
- a. Ketentuan Umum (Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan No: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang);
  - b. Perizinan (Pasal 2 sampai dengan Pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan No: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang);
  - c. Kegiatan Usaha (Pasal 5 sampai dengan Pasal 10 Keputusan Menteri Keuangan No: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang);
  - d. Hak dan kewajiban (Pasal 11 sampai dengan Pasal 12 Keputusan Menteri Keuangan No: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang);
  - e. Pembukuan dan pelaporan (Pasal 13 Keputusan Menteri Keuangan No: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang);
  - f. Larangan dan sanksi (Pasal 14 sampai dengan Pasal 19 Keputusan Menteri Keuangan No: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang);
  - g. Pembinaan dan pengawasan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Keputusan Menteri Keuangan No: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang);

- h. Ketentuan peralihan (Pasal 21 Keputusan Menteri Keuangan No: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang);
- i. Ketentuan penutup (Pasal 22 sampai dengan Pasal 23 Keputusan Menteri Keuangan No: 339/KMK.01/2000 tentang Balai Lelang);

Peraturan perundang-undangan pada nomor 1 sampai dengan 3 merupakan peraturan perundang-undangan tentang lelang yang berasal dari Pemerintah Hindia Belanda yang sampai kini masih berlaku. Berlakunya undang-undang atau Stb tersebut didasarkan pada Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945. Keberadaan pasal ini adalah untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum (*rechtvacuum*). Sedangkan peraturan perundang-undangan dari nomor 4 sampai dengan nomor 9 merupakan produk dari Pemerintah Indonesia.<sup>7</sup> Kebanyakan peraturan tersebut dibuat pada era reformasi, yang dimulai pada tahun 1997. Era reformasi merupakan era perubahan dalam segala aspek kehidupan berbangsa dan bernegara. Pada era ini difokuskan pada perubahan di bidang politik, ekonomi, dan hukum. Bidang hukum diarahkan pada penyusunan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum. Di dalam berbagai peraturan perundang-undangan di atas telah diatur tentang pengertian lelang, persiapan lelang, pelaksanaan, risalah lelang, pembukuan dan pelaporan lelang.

## **B. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pelelangan Benda Jaminan dan Upaya Mengatasinya**

Pada umumnya tidak setiap pelaksanaan pelelangan barang jaminan berjalan sebagaimana mestinya, namun dalam pelaksanaan itu mengalami berbagai hambatan-hambatan. Hambatan dalam pelaksanaan lelang barang jaminan adalah:<sup>8</sup>

1. Peminat lelang tidak ada  
Pelelangan benda jaminan dimaksudkan supaya masyarakat dapat membeli barang jaminan tersebut, sehingga dengan adanya pelelangan benda tersebut, nasabah dapat melunasi segala hutang-hutangnya pada kreditur. Namun, seringkali peminat lelang

<sup>6</sup>*Ibid.*

<sup>7</sup>*Ibid*, hal. 135.

<sup>8</sup> H. Salim HS, *Op.Cit*, hal. 274.

tidak ada. Rendahnya atau tidak adanya peminat untuk membeli barang lelang ini disebabkan :<sup>9</sup>

- a. Benda jaminan itu tidak bagus;
  - b. Penguasaan benda lelang pascalelang sangat sulit untuk dilakukan pengosongan;
  - c. Adanya budaya dalam masyarakat untuk membeli barang lelang itu tabu, karena tidak enak sama pemilik benda jaminan, sehingga berdampak negatif pada pemanfaatan lahan; dan
  - d. Barang jaminan berbentuk girik, bukan sertifikat.  
Yang dimaksud dengan benda yang tidak bagus adalah suatu benda, di mana letaknya kurang strategis, peruntukannya juga kurang baik, dan barang tersebut milik pihak ketiga.
2. Benda jaminan milik pihak ketiga  
Pada prinsipnya, jaminan yang akan dijaminakan oleh debitur adalah tanah miliknya, namun tidak menutup kemungkinan bahwa benda jaminan itu milik pihak ketiga. Pihak ketiga ini telah memberikan kuasa untuk pemasangan jaminan. Dalam pelaksanaan lelang, pihak ketiga ini menghalangi terjadinya pelelangan benda jaminan, dengan alasan yang bersangkutan tidak pernah memberikan kuasa kepada debitur untuk menjaminkan tanah. Kalau terjadi pemberian kuasa, maka pemberian kuasa itu dilakukan dengan cara *bedrog, dwaling dan unduemfluence*.
3. Barang jaminan belum diaftarkan  
Pada prinsipnya, barang dijaminakan pada lembaga perbankan harus dilakukan pendaftaran jaminan. Namun, dalam kenyataannya banyak kredit yang diberikan kepada nasabah tanpa adanya pendaftaran. Pendaftaran jaminan untuk Hak Tanggungan dilakukan Badan Pertanahan Nasional, sedangkan untuk fidusia dilakukan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Fidusia yang terdapat di Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan HAM Propinsi.

4. Nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur

Pada saat dilakukan analisis terhadap objek jaminan oleh lembaga perbankan, maka nilai jual objek jaminan pada saat itu dianggap cukup untuk melunasi hutang-hutang debitur, manakala ia wanprestasi.<sup>10</sup>Namun, pada saat dilakukan pelelangan, nilai jual benda jaminan itu tidak cukup untuk dapat melunasi hutang-hutang debitur. Sehingga KPKNL harus melakukan penangguhanpelelangan terhadap benda jaminan sampai cukup harga yang sesuai dengan jumlah hutang pokok dan bunga yang tertunggak.

5. Kurang itikad baik dari debitur  
Kurangnya itikad baik merupakan kurang atau tidak adanya kemauan debitur untuk melunasi hutang-hutangnya, walaupun yang bersangkutan mempunyai uang. Debitur sendiri berpendapat bahwa kami mempersilahkan kepada KPKNL untuk melakukan pelelangan benda jaminan. Ia berpendapat bahwa nilai benda jaminan lebih kecil dari jumlah hutang-hutangnya.
6. Pemotongan gaji oleh bendahara gaji tidak disetor kepada bank  
Para pihak dalam perjanjian kredit adalah pihak kreditur dan debitur, namun ada juga pihak lainnya, yaitu bendahara gaji. Bendahara gaji ini diberi kuasa oleh debitur (PNS) untuk memotong gaji debitur dan disetorkan kepada kreditur (bank). Tetapi ada beberapa kasus di mana bendahara gaji tidak menyetorkan kredit kepada bank. Sehingga kredit yang dipinjam oleh debitur menjadi kredit macet. Para nasabah berusaha meminta kepada bendahara gaji untuk mengembalikan setoran yang digunakannya. Namun, bendahara gaji tersebut tidak mampu membayar karena jumlah setorannya yang sangat banyak. Apabila terjadi hal seperti itu, maka bank menyampaikan hal itu kepada KPKNL untuk dilakukan eksekusi benda jaminan. KPKNL mengalami kesulitan dalam eksekusi tersebut karena menjadi jaminannyaadalah sebuah Surat Keputusan

<sup>9</sup> Irma DevitaPurnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, 2014, hal. 67.

<sup>10</sup>*Ibid.*

(SK) kenaikan pangkat. Sementara SK itu tidak dapat diperjualbelikan.<sup>11</sup>

7. Pemecatan PNS

Kesulitan lain KPKNL dalam eksekusi benda jaminan adalah karena tidak adanya jaminan dalam bentuk jaminan benda tidak bergerak. Para PNS yang menjaminkan uang pada lembaga perbankan yang dijaminkan dalam SK PNS tersebut. Timbulnya kredit macet terhadap PNS karena PNS dipecat oleh atasannya, sehingga gaji yang menjadi pokok objek jaminan tidak dapat dilanjutkan untuk dipotong oleh bendahara gaji.

8. Pegawai negeri sipil pindah tugas

PNS tidak selamanya bertugas pada tempat ia meminjam uang. Tetapi mereka juga dapat pindah tugas ke tempat yang lain. Pada saat ia masih bertugas di tempat ia meminjam uang, maka pembayaran kreditnya lancar. Namun, pada saat ia pindah tugas ke tempat lainnya, maka pembayaran hutang-hutangnya menjadi tidak lancar. Bahkan mengalami kredit macet, sementara jaminan pada lembaga perbankan hanya berupa SK PNS. SK PNS tidak mempunyai nilai, karena SK tidak dapat diperjualbelikan, sehingga eksekusi SK tersebut sangat sulit untuk menjadi jaminan dalam suatu peminjaman dalam bank.

Kedelapan hambatan tersebut dapat dipilah menjadi 2 hambatan pokok, yaitu hambatan yang berkaitan dengan nasabah dan benda jaminan. Di samping hambatan itu, maka tidak kalah pentingnya adalah hambatan karena ketentuan yang berlaku kurang memberikan kepastian hukum. Pada pelaksanaan putusan yang isinya untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan sering timbul masalah dalam menilai kepentingan yang akan diperoleh kreditur dengan uang. Lebih-lebih kalau prestasinya itu berupa pembayaran sejumlah uang yang tidak jelas jumlahnya. Hal ini menimbulkan berbagai pendapat dan penafsiran sehingga sering menyulitkan pelaksanaannya.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> H. Salim HS, *Op.Cit.*, hal. 276.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan, *Makalah* Disajikan Pada Penataran Dosen Hukum Perdata Diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta 16-23 Juli 1996, hal. 9.

Didalam mengatasi hambatan-hambatan dalam pelelangan benda jaminan, maka KPKNL melakukan berbagai upaya. Berbagai upaya yang dilakukan adalah:

1. Memberikan somasi secara terus menerus kepada debitur, dengan tujuan agar debitur dapat melaksanakan prestasinya;
2. Pelelangan benda jaminan tetap dilakukan;
3. Penyadaran kepada nasabah;
4. Melakukan penagihan secara terus menerus terhadap nasabah.

Penagihan ini dilakukan terhadap nasabah yang mempunyai prospek usaha yang baik. Penagihan itu dilakukan pada waktu-waktu tertentu, artinya penagihan dilakukan pada waktu yang diketahui nasabah tersebut mempunyai benda yang dapat menghasilkan dan dijual di pasaran umum. Biasanya, pada saat nasabah mempunyai benda yang dapat dijual, mereka akan mencicil hutang-hutang, mereka untuk melunasi semua pinjaman walaupun itu sedikit demi sedikit.

Penjualan secara lelang, telah diuraikan sebelumnya memiliki beberapa hambatan, untuk mengatasi hambatan tersebut terdapat mekanisme penjualan dibawah tangan. Selain penjualan di bawah tangan yang dianggap dapat mengatasi kesulitan yang timbul dalam penjualan secara lelang, khusus bagi bank, ketentuan Undang-Undang juga menetapkan kemungkinan untuk membeli sendiri barang jaminan meskipun hal tersebut dilakukan hanya bersifat sementara saja.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, memberikan kejelasan mengenai berbagai masalah, termasuk persoalan balik nama dalam kaitan dengan pembelian barang jaminan oleh bank. Penjelasan atas Pasal 12 A Undang-undang yang disebut diatas mengemukakan bahwa bank dimungkinkan membeli agunan baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan dengan maksud membantu bank mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya.<sup>13</sup>

Sebagaimana diketahui pelelangan harta kekayaan tidak mudah dalam arti dengan cepat menemukan pembeli yang berminat karena selalu memerlukan waktu yang cukup lama, bahkan sampai diumumkan beberapa kali

<sup>13</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hal. 116.

terkadang masih belum berhasil. Dalam pada itu, harga yang diperoleh dalam pelelanganpun kadang-kadang jauh dari yang diharapkan, sehingga perlu dibuka kemungkinan untuk memberi kesempatan kepada bank pembelinya sendiri meskipun untuk sementara. Hasil penjualan selanjutnya digunakan untuk menyelesaikan utang nasabah kepada bank. Sekiranya masih ada sisa hasil penjualan barang jaminan tersebut maka jumlah tersebut dikembalikan kepada pemilik barang akan tetapi sebaliknya apabila hasil penjualan lelang tersebut tidak mencukupi bank berhak menagih atau menuntutnya melalui gugatan perdata.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Aspek hukum yang mengatur tentang pelelangan benda jaminan menurut UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengacu pada Pasal 20 UUHT ayat (1) ayat (2), dan ayat (3), di mana setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum. Dalam aplikasinya pada kalangan bisnis istilah tersebut mencakup pula pengertian lainnya yaitu penjualan yang dilakukan atas kekuatan perjanjian antara debitur dan kreditur (melalui lelang jaminan) atau penjualan harta debitur yang telah diserahkan secara sukarela kepada kreditur.
2. Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pelelangan benda jaminan seperti pembebanan atau pengikatan jaminan yang dilakukan sangat lemah tidak saja secara prosedural belum sempurna, tetapi juga pembebanan jaminan tidak dilakukan dengan baik secara hukum. Cara pengamanan yang dilakukan kurang sempurna atau dikenal sebagai pengamanan yang kurang baik, misalnya penerimaan jaminan oleh bank dalam bentuk surat kuasa menjual atau digunakan *comfort letter*. Dengan demikian pihak bank sebagai kreditur, kedepan harus melakukan pengikatan kredit secara sempurna/notariel, dan pihak

bank juga harus membuat akta pengakuan hutang nasabah/debitur pada pihak bank

### B. Saran

1. Pada dasarnya para debitur tidak menginginkan barang jaminan/ benda-benda lainnya dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL). Mereka akan tetap berharap supaya pembayaran hutang-hutangnya dapat diperpanjang, meski batas waktunya tidak jelas. Walaupun dari pihak perbankan sebagai kreditur telah melakukan somasi beberapa kali kepada debitur, namun mereka tetap tidak melaksanakan prestasinya tepat pada waktunya. Dengan demikian apabila hal itu tetap tidak diindahkan oleh debitur, maka kreditur dapat melakukan eksekusi melalui lelang, untuk melunasi utang-utang debitur pada kreditur.
2. Sebaiknya pihak bank sebagai kreditur segera memasang Hak Tanggungan terhadap jaminan yang diagunkan debitur, karena sesuai ketentuan UUHT hal tersebut, untuk mengamankan pinjaman yang diberikan juga Hak Tanggungan menjamin pemegangnya untuk memperoleh pelunasan hutang yang diambil dari nilai (*waarde*) benda-benda tertentu yang dibebani dengan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau secara sukarela.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Faisal, M. 2004. *Manajemen Perbankan (Teknik Analisis Kinerja Keuangan Bank)*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.
- Anonimous. 1981. *Seminar Hukum Jaminan*. Bandung: Binacipta.
- Bahsan, M. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: CV. Rejeki Agung.
- Badruzaman, Darus, Mariam. 1980. *Perjanjian Kredit Bank, Cetakan Pertama*, Bandung: Alumni.
- Campbell, Henry, Black. 1979. *Black's Law Dictionary*. Fifth Edition. West Publishing Co: St. Paul Minn.

- Fuady, Munir. 2002. *Hukum Perkreditan Kontemporer, Cet. 2, Edisi Revisi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- HS, Salim, H. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung. PT. Rafika Aditama.
- Indroharto. 1995. *Pengurusan Kredit Macet Melalui Badan Urusan Piutang Negara Dalam Kapita Selekta Hukum Mengenang Almarhum Prof. H. Oemar Seno Adji*. Jakarta: Ghalia Indonesia,
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung. PT. Rafika Aditama.
- Indroharto. 1995. *Pengurusan Kredit Macet Melalui Badan Urusan Piutang Negara Dalam Kapita Selekta Hukum Mengenang Almarhum Prof. H. Oemar Seno Adji*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Kasmir. 2002. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Khoidin. 2005. *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Yogyakarta: LaksBang.
- Kusumaatmadja, Mochtar. 1972. *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*. Jakarta: Panel Discussion Diselenggarakan Mahendo.
- Muljadi, Kartini. 2005. *Widjaja, Gunawan. Hak Tanggungan Cetakan Ke-1*. Jakarta: Prenada Media.
- Purnamasari, Devita, Irma. 2014. *Hukum Jaminan Perbankan*. Indonesia: Kaifa.
- Perangin, Effendi. 1979. *Himpunan Peraturan Lelang*, Jakarta: Esa Study.
- Poesoko, Herowati. 2006. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*. Yogyakarta: LaksBangPRESSindo.
- Sofwan, Mascjoen, Soedewi, Sri. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*. Jakarta. BPHN Departemen Kehakiman RI.
- Sjahdeini, Remy, Sutan. 1998. *Hukum Jaminan Indonesia, Pendaftaran Agunan dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Seri dasar Hukum Ekonomi, 4, ELIPS & F.H. UI.
- Sutarno. 2004. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Syahrani, Riduan. 2004. *Seluk-beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Jakarta: Alumni Bandung.
- Subekti, R. 1978. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Jakarta: Alumni Bandung.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan, Cet. 1*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, Ridwan, A. 2000. *Sendi-sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-sari Hukum Benda (bagian Hukum Perdata)*. Jakarta: Puncak Karma.
- Sopandi, Eddi. 2003. *Beberapa Hal dan Catatan Berupa Tanya Jawab Hukum Bisnis*. Jakarta: PT. Refika Aditama.
- Soewarso, Indrawati. 2002. *Aspek Hukum Jaminan Kredit*. Indonesia: Istitut Bankir.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Cet. Ke-4*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- \_\_\_\_\_, 2004. *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Graha Kirana Medan. Bandung: CV. Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_, 1996. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Diolah Kembali Oleh Johannes Gunawan, Citra Aditya Bakti.

#### Sumber Lain :

- Polderman 2005. *Pengertian dan jenis lelang*. Jakarta. Sertifikat yang Diperoleh Secara Lelang Oleh Badan Pertanahan Nasional.
- Muljadi, Djojo Tahun 1972. *Pengaruh Penanaman Modal Asing Atas Perkembangan Hukum Persekutuan Perseroan Dagang (Vennotschapsrecht) dewasa ini*. Majalah Hukum dan Keadilan No. 5/6, 16-23 Juli 1996.
- Mertokusumo, Sudikno. 1996. *Eksekusi Objek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan, Makalah Disajikan Pada Penataran Dosen*

*Hukum Perdata.* Yogyakarta:  
Diselenggarakan oleh Fakultas Hukum  
UGM.

Novianti, Ida. 22 Maret 2010. Lelang Barang  
Jaminan Berdasarkan Parate Eksekusi dan  
Permasalahannya, Disampaikan Dalam  
Seminar "*Pelaksanaan Parate Eksekusi  
(Eksekusi Langsung) dan Permasalahannya  
Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Kredit.*  
Jakarta: Hotel BumikarsaBidara.