



**LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN
KREDITUR BANK PEMERINTAH DI KANTOR
PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
(KPKNL) SEMARANG**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum
pada Universitas Negeri Semarang**

Oleh:

**Vera Ayu Riandini
NIM 8111411319**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
2015**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi berjudul "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Pemerintah
Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang" oleh
pembimbing diajukan sidang skripsi pada:

hari : *Kamis*

tanggal: *25/6/2015*

Menyetujui,

Pembimbing I



Aprilia Niravita, S.H., M.Kn.
NIP. 198004252008122002

Mengetahui,

Pembantu Dekan Bidang Akademik

Pak. Dtas Hukum

Drs. Suhadi, S.H., M.Si
NIP. 196711161993091001

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi dengan judul "Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang" yang ditulis oleh Vera Ayu Riandini, NIM 8111411319 telah dipertahankan di hadapan Panitia Penguji Skripsi Fakultas Hukum (FH) Universitas Negeri Semarang (UNNES) pada:

hari / tanggal : Rabu / 19 Agustus 2015

Ketua,



Drs. Sarbino Sahlan, M.H.
NIP. 195308251982031003

Sekretaris,

Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 196711161993091001

Penguji I

Rahayu Fery Anitasari S.H., M.Kn.
NIP. 197410262008122003

Penguji II

Rofi Wahanisa S.H., M.H.
NIP. 198003122008012032

Penguji III/Pembimbing

Aprila Niravita, S.H., M.Kn.
NIP. 198004252008122002

PERNYATAAN

Saya Vera Ayu Riandini NIM 8111411319 menyatakan bahwa skripsi ini hasil karya (penelitian dan tulisan) sendiri, bukan buatan orang lain, dan tidak menjiplak karya ilmiah orang lain, baik seluruhnya atau sebagian. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat di dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, Juni 2015


Vera Ayu Riandini

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Vera Ayu Riandini

NIM : 8111411319

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : "*Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang*" beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmediakan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta .

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, Juni 2015

Penulis



Vera Ayu Riandini

NIM.8111411319

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

مَنْ أَرَادَ الدُّنْيَا فَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ وَ مَنْ أَرَادَ الْآخِرَةَ فَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ وَ مَنْ أَرَادَ هُمَا فَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ

Barangsiapa yang menginginkan kehidupan dunia, maka ia harus memiliki ilmu, dan barang siapa yang menginginkan kehidupan akhirat maka itupun harus dengan ilmu, dan barang siapa yang menginginkan keduanya maka itupun harus dengan ilmu (HR. Thabrani)

PERSEMBAHAN

Karya ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua saya, Bapak Didik Sri Purwadi dan Ibu Sulastri, yang selalu memberikan dorongan dan doa untuk anaknya.
2. Kakak dan Adiku tercinta Dmitri Arif Ramadhan, Delphia Novianti, Ilyasa, Musa, Aisyah.
3. Ibu Aprila Niravita, S.H., M.Kn dan Ibu Rofi Wahanisa, S.H.,M.H., yang selalu memberikan motivasi dan masukan.
4. Teman-teman Fakultas Hukum Unnes Angkatan 2011, terima kasih atas persahabatan dan ilmu pengetahuan yang telah kalian berikan.
5. Almamater.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul “LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN KREDITUR BANK PEMERINTAH DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG”. Peneliti menyadari bahwa penelitian dapat terselesaikan atas bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu peneliti mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum. selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Drs. Sartono Sahlan, M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Rofi Wahanisa, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Pedata-Dagang Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Penguji Utama Ibu Rahayu Fery Anitasari S.H., M.Kn yang memberikan masukan dan kritik membangun sehingga skripsi dapat selesai dengan baik.
5. Penguji Pertama Rofi Wahanisa, S.H., M.H. yang memberikan masukan dan kritik membangun sehingga skripsi dapat selesai dengan baik
6. Aprila Niravita, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, bantuan, kritik dan saran yang dengan sabar dan sepuh hati sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Dosen dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

8. Bapak Zaenal Arifin selaku Pelaksana Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang telah bersedia memberikan ilmu, wawasan, informasi secara jelas dan rinci dalam penelitian ini.
9. Bapak Addy Endra Widyatmaka selaku Manager Regional Legal PT. BNI 1946 Tbk. Kanwil Semarang yang telah bersedia sebagai narasumber bahkan memberikan ilmu, wawasan yang luas dalam penelitian ini.
10. Bapak Isworo Adi Kusuma Account Officer Penugasan PT. BRI Tbk Kantor Cabang Semarang Patimura yang telah bersedia sebagai narasumber, berbagi informasi ilmu dalam penelitian ini.
11. Kedua Orang tuaku Bapak Didik Sri Purwadi dan Ibu Sulastri yang selalu memberikan dukungan, doa, semangat, motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
12. Kakak (Dmitri Arif Ramadhan) dan Adik-adiku (Delphia Novianti, Ilyasa, Musa, Aisyah) yang selalu memberikan hiburan, keceriaan dan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
13. Mbahti dan mamah lilik yang selalu memberikan doa dan dukungan sehingga terselesainya skripsi ini.
14. Seluruh keluarga PCLC (Private And Commercial Law Community) keluarga didalam organisasi di FH Unnes yang telah memberikan ilmu, pengalaman, kekerabatan yang sungguh luar biasa dan tidak akan pernah terlupakan.
15. Sahabat-sahabatku Siti Rahma, Nitrila, Eva, (Alm) Angga Rismayanto, Rizky Andika, Angga Putra, Ginariza, Kuni, Sekarhayu, Ayu Marina, Anindha,

Ajeng, Sinta, Tera, Puji, Rifky, Mega, Dyki, Ruary, Nuha, Ayu, April, Azizah, Dio, Nabilla, Ferry, Dimaz yang selalu memberikan keceriaan, persahabatan, dorongan, ketika menjalankan skripsi ini.

16. Serta semua pihak yang memberikan semangat dan berbagi ilmu pengetahuan dalam proses penelitian ini hingga selesai.

Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat, memberikan ilmu pengetahuan, dan wawasan bagi pembaca.

Semarang, Juni 2015

Penulis



Vera Ayu Rindini

ABSTRAK

Riandini, Vera Ayu. 2015. “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang”. Skripsi Bagian Hukum Perdata-Dagang, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Pembimbing: Aprila Niravita, S.H., M.Kn.

Kata Kunci: Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, KPKNL

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan atas dasar adanya permohonan dari pihak kreditur kepada KPKNL karena debitur tidak memenuhi somasi yang diberikan oleh kreditur sehingga kreditur berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan pada perjanjian antara pihak kreditur dan debitur yaitu dengan objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu peneliti melakukan kajian yuridis terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan rumusan masalah (1) Bagaimana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Pemerintah KPKNL Semarang? (2) Hambatan apa yang terjadi pada KPKNL Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ?

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Kualitatif dengan jenis penelitian yuridis sosiologis. Sumber data dalam skripsi ini adalah sumber data primer dan data sekunder dengan tehnik pengumpulan data berupa wawancara, observasi serta studi pustaka. Untuk memeriksa objektifitas dan keabsahan data dilakukan dengan tehnik triangulasi. Wawancara berada di 3 Instansi yaitu KPKNL Semarang, PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang Patimura dan PT. BNI (Persero) Tbk. Kanwil Semarang.

Pada dewasa ini kasus yang marak terjadi adalah lelang eksekusi hak tanggungan dengan jaminan macet dengan penyelesaian melalui Parate Eksekusi di KPKNL. Parate Eksekusi di KPKNL memiliki beberapa kelebihan yakni lelang bersifat terbuka untuk umum dipimpin oleh pejabat KPKNL yang independen, pelaksanaan lelang yang dipimpin dan/atau dilaksanakan serta disaksikan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah, pelaksanaan lelang selalu dengan pengumuman lelang, harga-harga yang wajar karena sistem pelelangan bersifat kompetitif dan transparan dengan adanya penilaian oleh *independent appraisere* dan pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang menghasilkan akta otentik yang disebut Risalah Lelang. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi terdapat beberapa hambatan yang seringkali terjadi yaitu tidak ada peserta lelang, obyek tidak laku, pengosongan tanah dan adanya gugatan pihak ketiga.

Dalam hal ini lelang eksekusi hak tanggungan pada Bank Pemerintah oleh KPKNL Semarang sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang meskipun terdapat beberapa hambatan yang seringkali terjadi, oleh karena itu peneliti memberikan saran sebaiknya Bank Pemerintah lebih teliti dalam memberikan fasilitas kredit agar meminimalisir adanya kredit macet sedangkan bagi KPKNL harus melakukan peninjauan ulang terhadap Debitur sebelum dilakukannya pelaksanaan lelang eksekusi agar menghindari adanya gugatan pihak ketiga dan permasalahan lainnya.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN KELULUSAN	iii
PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR BAGAN	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	7

1.3 Pembatasan Masalah	8
1.4 Rumusan Masalah	10
1.5 Tujuan Penelitian	10
1.6 Manfaat Penelitian	11
1.7 Sistematika Penulisan	13
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1 Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	15
2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit	15
2.2 Tinjauan Tentang Jaminan	19
2.2.1 Pengertian Jaminan	19
2.2.2 Macam-macam Jaminan	20
2.3 Tinjauan Tentang Jaminan Kredit	24
2.3.1 Pengertian Jaminan Kredit	24
2.3.2 Fungsi Jaminan Kredit	25
2.3.3 Jenis Jaminan Kredit	26
2.3.4 Pembagian Benda Jaminan Kredit	27
2.4 Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	27
2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	28
2.4.2 Objek Hak Tanggungan.....	30
2.4.3 Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan.....	31
2.4.4 Ciri dan Sifat Hak Tanggungan	32
2.4.5 Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	33

2.5	Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Tanggungan	40
2.5.1	Pengertian Eksekusi	40
2.5.2	Eksekusi Hak Tanggungan	41
2.6	Tinjauan Tentang Lelang	42
2.6.1	Pengertian Lelang	42
2.6.2	Pelaksanaan Lelang.....	43
2.6.3	Dasar Hukum Lelang	47
2.6.4	Pejabat Lelang.....	48
2.7	Tinjauan Tentang Bank Pemerintah	49
2.7.1	Pengertian Bank Pemerinta.....	49
2.7.2	Bentuk-Bentuk Bank Pemerintah	50
2.7.3	Asas, Fungsi, dan Tujuan Perbankan.....	50
2.8	Tinjauan Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang	51
BAB 3 METODE PENELITIAN		54
3.1	Metode Penelitian	54
3.2	Jenis Penelitian	55
3.3	Jenis Data	55
3.4	Populasi Dan Sampel	57
3.5	Teknik Pengumpulan Data	57
3.6	Validasi Data	59
3.7	Analisis Data	59
BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		62

4.1 Hasil Penelitian	62
4.1.1 Gambaran Umum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang	62
4.1.1.1 Sejarah Singkat Berdirinya KPKNL Semarang	62
4.1.1.2 Visi dan Misi KPKNL Semarang	63
4.1.1.3 Struktur Organisasi KPKNL Semarang	64
4.1.2 Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Semarang	65
4.1.2.1 Proses Yang Dilakukan Bank Pemerintah Sebelum Lelang Eksekusi	65
4.1.2.2 Proses Yang Dilakukan Sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh KPKNL Semarang	71
4.1.2.3 Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Pemerintah Oleh KPKNL Semarang	72
4.1.3 Hambatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	77
4.2 Pembahasan	78
4.2.1 Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Semarang	78

4.2.1.1 Proses Yang Dilakukan Bank Pemerintah Sebelum Lelang Eksekusi.....	78
4.2.1.2 Proses Yang Dilakukan Sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh KPKNL Semarang	100
4.2.1.4 Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Pemerintah Oleh KPKNL Semarang	111
4.2.2 Hambatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	117
BAB 5 PENUTUP	126
5.1 Simpulan	126
5.2 Saran	128
DAFTAR PUSTAKA	129
LAMPIRAN	132

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.5 Daftar Perkara KPKNL sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri

Semarang 123

DAFTAR BAGAN

Bagan 4.1	Prosedur Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Pemerintah.....	78
Bagan 4.2	Proses Penyelamatan Kredit dan Penyelamatan Kredit.....	91
Bagan 4.3	Proses Bank Pemerintah sebelum Lelang Eksekusi	101
Bagan 4.4	Proses Pra Lelang Eksekusi Oleh KPKNL.....	103
Bagan 4.5	Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Pemerintah Oleh KPKNL.....	111

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Formulir Usulan Topik Skripsi
- Lampiran 2 : Surat Keputusan Tentang Penetapan Dosen Pembimbing Skripsi
- Lampiran 3 : Surat Izin Penelitian PT.Bank Negara Indonesia Tbk.
- Lampiran 4 : Surat Izin Penelitian PT.Bank Rakyat Indonesia Tbk.
- Lampiran 5 : Surat Izin Penelitian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang
- Lampiran 6 : Instrumen Wawancara PT.Bank Negara Indonesia Tbk.
- Lampiran 7 : Instrumen Wawancara PT.Bank Rakyat Indonesia Tbk.
- Lampiran 8 : Instrumen Wawancara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang
- Lampiran 9 : Surat Keterangan Hasil Penelitian PT.Bank Negara Indonesia Tbk.
- Lampiran 10 : Surat Keterangan Hasil Penelitian PT.Bank Rakyat Indonesia Tbk.
- Lampiran 11 : Surat Keterangan Hasil Penelitian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang
- Lampiran 12 : Form Kelengkapan Berkas Permohonan Lelang
- Lampiran 13 : Surat Permohonan Lelang
- Lampiran 14 : Surat Kuasa/ Surat Keputusan Penunjukan Penjual

Lampiran 15 : Perjanjian Kredit

Lampiran 16 : Akta Pemberian Hak Tanggungan

Lampiran 17 : Perincian Hutang

Lampiran 18 : Surat Pernyataan Kreditur bahwa Debitur wanprestasi dan Surat
Pernyataan Kreditur bahwa bertanggungjawab terhadap gugatan

Lampiran 19 : Surat Peringatan Terakhir dan Pemberitahuan Pemasangan Plang

Lampiran 20 : Pengakuan Hutang

Lampiran 21 : Sertipikat Hak Tanggungan

Lampiran 22 : Sertipikat Tanda Bukti Hak

Lampiran 23 : Penetapan Nilai Limit

Lampiran 23 : Surat Pernyataan Penilaian Nilai Limit

Lampiran 24 : Pembayaran Hasil Lelang Hak Tanggungan

Lampiran 25 : Risalah Lelang

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan 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.

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.

Salah satu lembaga yang dapat memberikan dana yang dibutuhkan oleh masyarakat adalah bank. Pengertian bank menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam pengertian ini simpanan yang disalurkan oleh bank kepada

masyarakat berupa kredit. Kredit merupakan suatu produk dan jasa yang disediakan oleh perbankan kepada masyarakat. Istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang (penundaan pembayaran)(Ginjar, 2014: 36).

Pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya pada bank. Itikad baik nasabah diperoleh bank dari data-data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka dilakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Dalam dunia perbankan kelima factor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit analysis* (Supramono, 2009: 158).

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah saat ini masih sangat menekankan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh bank untuk mendapatkan kepastian atas pelunasan hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat perjanjian jaminan. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian dasarnya yaitu perjanjian kredit.

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 meningkat terus dari waktu ke waktu. Lembaga jaminan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan hak tanggungan,

menurut Budi Harsono yang dikutip oleh Salim HS merupakan 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 dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Sesuai dengan sifat dari benda yang yang dijaminan tersebut, maka umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang, sehingga dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi oleh penjaminan dalam bentuk tanah dan bangunan. Dengan demikian maka 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 tersebut (Fauzi, 2010: 88).

Hukum pun juga mengatur tentang jaminan yang demikian dan dikenal dengan sebagai jaminan khusus, diantaranya dalam ketentuan Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerdara tentang Gadai, Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdara tentang Hipotek, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia. Jaminan ini dirasa lebih member kepastian hukum bagi kreditur dibandingkan jaminan umum dan memberikan kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen atau yang mendapat hak untuk diutamakan pelunasannya dibanding kreditur lain.

Perjanjian kredit antara bank (kreditur) dengan nasabah (debitur) mengandung hak dan kewajiban para pihak. Pihak kreditur berkewajiban menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur dan berhak menerima uang itu pada waktu yang diperjanjikan, sedangkan pihak debitur mempunyai hak dan kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban kreditur.

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”.

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) Semarang 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 Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Pelayanan Piutang Negara dan Lelang. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang bertempat kedudukan di Gedung Keuangan Negara II yang mempunyai wilayah kerja yang meliputi, Kota Semarang, Kabupaten Semarang, Demak, Kudus, Jepara, Rembang, Pati dan Kabupaten Blora.

Tugasnya dalam mengurus kredit macet dari bank pemerintah, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sering mengalami kesulitan atau hambatan karena debitur tidak mengindahkan peringatan atau penagihan yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang. Hal ini mengakibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang harus melakukan eksekusi terhadap benda jaminan kredit agar kredit yang dikeluarkan oleh bank pemerintah dapat kembali.

Dalam melaksanakan eksekusi benda jaminan kredit macet, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang juga sering mengalami

kesulitan-kesulitan dalam pelaksanaannya meskipun prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan telah dilaksanakan. Kesulitan itu berupa benda jaminan yang akan disita telah disita lebih dahulu oleh Pengadilan Negeri, adanya putusan atau penetapan penundaan lelang dari pengadilan dan benda jaminan yang akan dilelang masih dikuasai oleh pihak ketiga.

Kesimpulannya, 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 pada perjanjian antara pihak kreditur dan debitur yaitu dengan objek Hak Tanggungan. Seperti yang dijelaskan pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas PMK nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa lembaga yang berhak untuk melakukan lelang yaitu Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela. Pada dewasa ini kasus yang marak terjadi adalah lelang eksekusi hak tanggungan dengan jaminan macet yang dilaksanakan oleh KPKNL Semarang. Hal ini perlu diperhatikan bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi oleh KPKNL Semarang demi menyelesaikan permasalahan Bank Pemerintah selaku Kreditur yang memiliki nasabah atau Debitur yang tidak dapat memenuhi perjanjian kredit sehingga jaminan pada perjanjian kredit tersebut harus di lelang. Namun, penyelesaian kredit bermasalah dengan cara lelang eksekusi Hak

Tanggungans melalui KPKNL tidak jarang menemui berbagai hambatan sehingga pelaksanaan lelang eksekusi dapat dibatalkan atau dihentikan.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN KREDITUR BANK PEMERINTAH DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG”

1.2 Identifikasi Masalah

Pelaksanaan lelang eksekusi jaminan kebendaan dengan objek hak tanggungan pada bank pemerintah oleh kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang terdapat beberapa masalah, Oleh karena itu, Identifikasi masalah dalam skripsi ini antara lain:

- a. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL yang diatur dalam peraturan menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 jo PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.
- b. Adanya perjanjian kredit dengan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur dan kreditur.
- c. Berbagai hal yang menjadi dasar bank pemerintah selaku kreditur sampai dalam tahap eksekusi jaminan kebendaan yang dibebani hak tanggungan.
- d. Dalam hal lelang eksekusi dengan objek Hak Tanggungan KPKNL yang memiliki wewenang untuk melakukan pelaksanaan lelang eksekusi.

- e. Pelaksanaan benda jaminan kredit macet dari bank pemerintah oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang melalui lelang eksekusi.
- f. Adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam penyerahan kredit macet dari bank pemerintah pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.
- g. Penyelesaian jaminan kebendaan hak tanggungan pada bank pemerintah oleh kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) melalui lelang eksekusi.
- h. Pelaksanaan eksekusi terhadap barang jaminan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang menghadapi berbagai kesulitan sehingga menghambat pelaksanaan lelang.

1.3 Batasan Masalah

Penelitian terdahulu akan dijadikan sebagai dasar dalam rangka penyusunan penelitian ini. Kegunaannya adalah untuk mengetahui hasil yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu sekaligus sebagai perbandingan dan gambaran yang dapat mendukung kegiatan penelitian berikutnya.

Dhevy Nayasari Sastradinata yang melakukan penelitiannya dalam jurnal yang berjudul “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet (Studi di Bank ARTA ANUGRAH Lamongan)” dalam penelitian tersebut penulis menyimpulkan bahwa dalam menyelesaikan kredit macet yang telah terjadi Bank Arta Anugrah melakukan pembinaan kepada nasabah berupa melakukan musyawarah antara nasabah atau debitur dan pihak Bank Arta Anugrah untuk mencari jalan yang terbaik untuk menyelesaikan hutang itu, mengirimka Surat Teguran kepada nasabah/debitur oleh petugas dimana

dijelaskan resiko yang ditanggung kalau nanti berurusan dengan pengadilan. Apabila hal tersebut tidak berhasil maka alternatif terakhir dilakukan oleh Bank Arta Anugrah dengan melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan barang jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang dapat diinterpretasikan bahwa kekayaan seseorang dapat dijadikan jaminan untuk semua kewajiban atau utangnya, sehingga kreditur dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitur, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-undang. Dengan demikian kreditur dapat melakukan penyitaan dan pelelangan untuk melunasi hutang debitur.

Selanjutnya penelitian oleh Yordan Demesky yang melakukan penelitiannya dalam tesisnya yang berjudul “Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternative Penyelesaian Kredit Macet Bermasalah di PT BANK PERMATA TBK” dalam penelitian tersebut menyimpulkan bahwa parate eksekusi yang dilakukan oleh bank tersebut memiliki peranan penting dalam permasalahan kredit. Parate eksekusi hak tanggungan berperan sebagai alternative kredit bermasalah yang efektif dan efisien terutama dibandingkan dengan eksekusi melalui pengadilan negeri dan secara kuantitatif parate eksekusi hak tanggungan telah berhasil mengurangi jaminan kredit bermasalah pada bank tersebut. Namun, dalam penelitian tersebut ada beberapa kendala yang dihadapi yaitu debitur menghambat atau menggugat proses lelang eksekusi hak tanggungan.

Penulis membatasi permasalahan agar memberikan suatu kecermatan dan ketelitian hasil penelitian. Karena permasalahan pelaksanaan lelang eksekusi hak

tanggungannya demikian luas dan kompleks, maka penulis juga mempunyai keterbatasan dalam melaksanakan penelitian. Untuk itu, lingkup penelitian ini hanya mencakup pada KPKNL Semarang. Hal ini belum tentu mewakili seluruh KPKNL di Indonesia karena pada masing-masing KPKNL belum tentu kondisinya serupa. Selain itu untuk membuat arah penelitian ini lebih fokus, maka permasalahan dibatasi pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dari bank pemerintah pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hambatan yang terjadi pada lelang eksekusi Hak Tanggungan bank pemerintah oleh kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL).

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Semarang ?
- b. Hambatan apa yang terjadi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian pada hakikatnya mengungkapkan apa yang hendak dicapai oleh peneliti. Selain itu, arah penelitian juga ditentukan oleh tujuan penelitian. Penulisan tujuan penelitian kadang terkesan sederhana dan ringkas,

padahal kalau diuraikan bisa dalam deskripsi yang luas dan mendalam (Dewata & Achmad, 2010: 89).

Menurut Sofyan Effendi dan Masri Singarimbun mengatakan bahwa tujuan penelitian adalah menerangkan fenomena-fenomena sosial dan memahami fenomena tersebut kadang dihubungkan dengan fenomena yang lain. (Effendi dan Singarimbun,1982:2)

Suatu penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas sehingga dapat memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian tersebut, Terkait dengan penelitian ini adapun tujuan yang ingin disampaikan oleh penulis :

- a. Untuk mengetahui dan mengkaji mengenai Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- b. Untuk mengetahui dan mengkaji Hambatan apa yang terjadi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian yang aka penulis lakukan diharapkan dapat memberikan berbagai manfaat bagi banyak pihak baik bagi penulis sendiri, bagi masyarakat, maupun bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Adapaun manfaat dari penelitian ini sebagai berikut :

1.6.1 Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan dan penambahan wawasan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan.

1.6.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi masyarakat dan pihak-pihak yang berkepentingan yaitu Pemberi Kredit (Kreditur), Penerima Kredit (Debitur) dan Pemenang Lelang Barang Jaminan dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dalam melaksanakan lelang eksekusi jaminan kebendaan dengan obyek Hak Tanggungan serta hambatan-hambatannya. Bagi kalangan perbankan, baik perbankan pemerintah, hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan bagi penentuan prosedur eksekusi obyek hak tanggungan yang mempunyai dasar hukum kuat, sehingga dapat mencegah atau paling tidak mengurangi munculnya risiko yuridis. Bagi kalangan praktisi hukum (hakim, advokat/pengacara maupun konsultan hukum) hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan masukan dalam menjalankan profesi mereka masing-masing.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan kemudahan dalam memahami tugas akhir serta memberikan gambaran yang menyeluruh secara garis besar, sistematika tugas akhir dibagi menjadi tiga bagian. Adapun sistematikanya adalah :

1. Bagian Awal Skripsi

Bagian awal skripsi mencakup halaman sampul depan, halaman judul, abstrak, halaman pengesahan, motto dan persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftar gambar, daftar tabel, dan daftar lampiran.

2. Bagian Isi Skripsi

Bagian isi skripsi mengandung lima (5) bab yaitu, pendahuluan, Tinjauan Pustaka, metode penelitian, hasil penelitian, dan pembahasan serta penutup.

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka ini berisi mengenai tinjauan-tinjauan pustaka tentang perjanjian kredit, jaminan dan jaminan kredit, hak tanggungan, lelang eksekusi dan KPKNL.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini menguraikan tentang: jenis penelitian yang digunakan, metode pendekatan, jenis penelitian, jenis data, populasi dan sampel, tehnik pengumpulan data, validasi data, analisa data, serta sistematika penulisan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang memuat tentang Bagaimana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintah Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang dan Hambatan apa yang terjadi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

BAB V PENUTUP

Pada bagian ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan yang diuraikan diatas, Dengan demikian bab penutup ini merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi ini sekaligus merupakan rangkuman jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.

3. Bagian Akhir Skripsi

Bagian akhir dari skripsi ini sudah berisi tentang daftar pustaka dan lampiran. Isi daftar pustaka merupakan keterangan sumber literatur yang digunakan dalam penyusunan skripsi. Lampiran dipakai untuk mendapatkan data dan keterangan yang melengkapi uraian skripsi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit

KUH Perdata maupun Undang-undang Perbankan 1998 tidak mengatur secara khusus tentang perjanjian kredit. Untuk mengetahui pengertian perjanjian kredit dapat diketahui dari pengertian perjanjian dan pengertian kredit.

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu maka dasar dari pemberian kredit sebenarnya adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditur bahwa debitur pada masa yang akan datang mempunyai kesanggupan untuk memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan (Fauzi, 2010: 89).

Istilah kredit ini tidak ditemukan dalam BW tetapi diatur dalam Pasal 1 butir 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dimana pengertian kredit disebutkan sebagai berikut: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan tau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Tentang Perikatan”. Dalam Buku Ketiga tersebut, ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat pada Bab Kedua. Perjanjian

diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata, karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Sedangkan sumber perikatan yang lain adalah perikatan karena undang-undang.

Pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut “Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih” (Subekti, 1975 : 304).

Rumusan tersebut menggunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian. Namun dengan kedua istilah yang berbeda ini dikiranya tidak perlu dipertentangkan, karena pada dasarnya apa yang dimaksudkan adalah sama, yaitu tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Apabila diperhatikan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tampak kurang lengkap, karena pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja. Padahal yang sering kali dijumpai adalah di dalam perjanjian kedua belah pihak saling mengikatkan diri seperti perjanjian jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar dimana para pihaknya saling mengikatkan diri sehingga keduanya mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbang-balik. Oleh karena itu seharusnya rumusan perjanjian perlu ditambah dengan kata-kata “*atau saling mengikatkan diri satu sama lain*” (Supramono, 2009: 163).

Menurut J. Satrio, pengertian perjanjian adalah “Sekelompok atau sekumpulan perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan” (Satrio, 1993: 4).

Menurut Sudikno Mertokusumo yang dimaksud dengan perjanjian adalah “Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum” (Mertokusumo, 1986; 96).

Berdasar pengertian-pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa perjanjian mengandung beberapa unsur yaitu:

- a. Ada para pihak;
- b. Ada persetujuan atau kata sepakat antara para pihak;
- c. Ada tujuan yang hendak dicapai;
- d. Ada prestasi yang hendak dilaksanakan.

Dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan dirinya yang menimbulkan hak dan kewajiban.

Perjanjian juga menimbulkan hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang mengadakan perjanjian tersebut, yang dinamakan sebagai perikatan. Menurut Subekti, perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut (Subekti, 1990 : 1).

Seperti yang diuraikan dalam pembahasan pengertian kredit, bahwa kredit erat hubungannya dengan perjanjian karena kredit yang diberikan bank kepada nasabahnya didasarkan atas perjanjian yang telah disepakati bersama. Perjanjian kredit termasuk perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank dengan nasabahnya yang diikuti dengan pemberian bunga (Muljono, 1996: 72).

Mengenai pengertian perjanjian kredit, Darus Badruzaman berpendapat bahwa:

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil dari permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual/obligatoir. Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil, sedangkan pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang model perjanjian kredit pada kedua pihak (Badruzaman, 1998 : 23).

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) dan disertai kesepakatan atau pemufakatan antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman dan debitur sebagai pihak penerima pinjaman. Bisaanya yang bertindak sebagai pihak pemberi fasilitas kredit adalah bank yang berdasarkan Undang – Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan dijelaskan bahwa bank berfungsi sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman (Wijayanti, 2013: 9).

Berdasarkan pengertian perjanjian dan kredit serta pendapat-pendapat di atas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank dengan pihak lain (nasabah) yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut CH. Gatot Wardoyo, bahwa perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi diantaranya:

- a. Perjanjian kredit mempunyai fungsi sebagai perjanjian pokok. Artinya, perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Misal, perjanjian pengikatan jaminan.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit ini diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajibannya dengan baik.

2.2 Tinjauan tentang Jaminan

2.2.1 Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuinya tagihannya, disamping pertanggung jawab debitur terhadap barang-barangnya (Salim, 2004: 21).

Kata “jaminan” dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, namun

dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Bisaanya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya (Supramono, 2009:196).

Menurut Hartono Saputro, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan (Saputro ,1984:50).

2.2.2 Macam-macam Jaminan

Untuk mengetahui tentang macam-macam jaminan utang maka harus diketahui lebih dahulu tentang sumber hukumnya. Ada dua sumber hukum, yaitu hukum tertulis dan tidak tertulis. Untuk sumber hukum tertulis, Negara kita masih memakai KUH Perdata dan perundang-undangan lainnya. Sedangkan sumber hukum tidak tertulis berupa hukum kebiasaan, namun sekarang sudah ditinggalkan. Dari sejumlah peraturanya di dalam KUH Perdata dapat disimpulkan terdapat dua macam jaminan, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus (Supramono, 2009: 197).

1. Jaminan Umum

Untuk jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyebutkan “Segala barang-barang yang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan unuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”. Dari rumusan ketentuan tersebut terlihat bersifat umum karena objek yang dapat menjadi jaminan utang dapat berupa apa saja, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari. Kreditur dan debitur cukup bersifat pasif, tidak perlu ada komunikasi secara langsung yang bertimbal balik untuk bersepakat membuat perjanjian jaminan (Supramono, 2009: 198).

Karena tidak ada pengikatan secara khusus dan meliputi seluruh harta kekayaan debitur, jaminan kredit yang timbul karena undang-undang ini juga menjadi jaminan bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya. Jadi, bila terhadap harta kekayaan debitur dilakukan penjualan. Hasil daripada penjualan tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan (proporsional) sesuai besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali ada alasan-alasan yang sah bagi kreditur tertentu untuk didahulukan pelunasan piutangnya (Pasal 1132 KUH Perdata). Kedudukan debitur satu sama lainnya terhadap harta kekayaan seseorang debitur yang demikian itu lazim disebut *concurrent* atau saling bersaing (Sutedi, 2010: 27).

2. Jaminan Khusus

Jaminan yang timbul karena perjanjian. Secara yuridis baru timbul karena adanya suatu perjanjian antara bank dengan pemilik agunan atau barang jaminan,

atau antara bank dengan orang pihak ketiga yang menanggung utang debitur. Jaminan ini dapat dibedakan antara jaminan yang bersifat perorangan dan bersifat kebendaan (Sutedi, 2010: 27).

- a. Jaminan perseorangan atau dalam istilah hukum disebut *person-lijke zekerheid*.

Jaminan perseorangan menimbulkan hak-hak persorangan, sehingga terdapat hubungan hukum secara khusus antara kreditur dan orang yang menjamin pelunasan utang debitur (penjamin) (Purnamasari, 2014: 4).

Jaminan perseorangan secara tegas juga diatur dalam Pasal 1820 KUH Perdata, penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Adapun Pasal 1821 KUH Perdata menyatakan bahwa tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah.

Berdasarkan Pasal 1844 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jika beberapa orang telah mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorang berpiutang yang sama, maka si penanggung yang telah melunasi utangnya, begitu pula apabila si berutang telah dinyatakan pailit, mempunyai hak untuk menuntut kembali dari para penanggung lainnya masing-masing untuk bagiannya.

Menurut R.Subekti, dalam bukunya Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, jaminan perorangan adalah

selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban siberutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan diluar (tanpa) pengetahuan siberutang tersebut (Subekti, 1982: 25).

- b. Jaminan Kebendaan atau dalam istilah hukum disebut *zakelijke zekerheid*.

Jaminan ini merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu, berupa bagian dari harta kekayaan debitur atau penjamin, sehingga memberikan kedudukan *preference* (diutamakan) kepada kreditur daripada kreditur lainnya atas benda tersebut. Jadi jika debitur wanprestasi (kredit macet), ada benda yang secara khusus untuk dijual oleh kreditur agar dapat melunasi hutang tersebut. Demikian juga ketika terjadi kepailitan, benda tersebut yang akan dijual untuk memenuhi utang debitur (Purnamasari, 2014: 4).

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri:

- 1) Mempunyai hubungan antara benda tertentu dari debitur
- 2) Dapat dipertahankan kepada siapapun
- 3) Selalu mengikuti bendanya
- 4) Dapat dialihkan (Muljono,1996: 14)

2.3 Tinjauan Tentang Jaminan Kredit

2.3.1 Pengertian Jaminan Kredit

Kata “jaminan” dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Bisaanya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya (Supramono, 2009:196).

Masalah jaminan dalam praktik perbankan ini sangat penting artinya terutama yang berhubungan dengan kredit yang dilepas kepada nasabahnya. Dalam ketentuan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 dinyatakan bahwa 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 utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai yang diperjanjikan.

Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 mengemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan tersebut sesuai yang diperjanjikan itulah yang diartikan sebagai Jaminan Kredit.

Selanjutnya Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Dari Pasal 8 tersebut dapat disimpulkan bahwa agunan itu hanya salah satu unsure dari jaminan kredit. Bahkan dijelaskan pula bahwa bila berdasarkan unsure-unsur yang lain Bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya, agunan yang diserahkan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan (Sutedi, 2010: 21).

2.3.2 Fungsi Jaminan Kredit

Fungsi dari jaminan kredit adalah (Muljono, 1996: 15)

- 1) Dalam hal orang yang berutang (debitur) tidak dapat melakukan kewajibannya atau melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat mengambil kembali uang yang telah dipinjamkan kepada debitur, dengan menjual barang yang telah dijaminkan sehingga dengan demikian ia mendapat kepastian tentang kembalinya uang yang telah dipinjamkan kepada debitur.
- 2) Dengan mengadakan perjanjian jaminan kredit, maka kreditur mempunyai kedudukan konkuren terhadap kreditur-kreditur lainnya. Bahkan apabila ada kreditur-kreditur konkuren lain, pemegang gadai/hipotik berdasarkan pasal 1131 Ayat 1 dan Pasal 1134 BW tetap mempunyai hak untuk didahulukan.

Adapun bunyi Pasal 1131 Ayat 1 adalah :

Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, gadai dan hipotik.

Sedangkan bunyi Pasal 1132 Ayat 2 adalah :

gadai dan hipotik lebih tinggi daripada hak istimewa kecuali dalam hal dimana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.

Menurut Gatot Supramono, kegunaan jaminan kredit bagi kepentingan kreditur dijelaskan bahwa (Supramono, 1996 : 64)

Benda jaminan bukan untuk dimiliki kreditur karena perjanjian utang-piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu benda. Benda jaminan dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu benda jaminan dijual lelang. Hasilnya untuk melunasi utang dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa fungsi/kegunaan dari jaminan kredit pada dasarnya adalah sebagai pelunasan hutang debitur apabila dalam waktu yang sudah diperjanjikan mengalami kemacetan pembayaran utang.

2.3.3 Jenis jaminan Kredit

Bank seharusnya melakukan penilaian terhadap setiap jaminan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit kepadanya. Bila jaminan kredit tersebut termasuk dalam kelompok jenis-jenis jaminan kredit yang dapat dipertimbangkan bank sesuai dengan peraturan intern bank, maka dalam analisis kredit perlu ditegaskan wujudnya, jaminan kredit yang mempunyai sifat kebendaan (jaminan kebendaan) dapat berupa barang tidak bergerak (misalnya tanah, rumah, gedung, gudang, rumah toko/ruko dan sebagainya) atau dapat berupa barang bergerak (misalnya

mobil, bus, alat-alat perkantorsn, alat-alat perlengkapan rumah tangga, barang perhiasan, dan sebagainya) (Untung, 2011:25)

2.3.4 Pembagian Benda Jaminan Kredit

Pembagian benda jaminan kredit dapat diketahui dari Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi “segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Pasal 504 KUH Perdata membagi semua kebendaan kedalam 2 (dua) kelompok yaitu kebendaan bergerak dan kebendaan tidak bergerak. Masing-masing kebendaan tersebut selanjutnya dibagi lagi atas kebendaan berwujud dan kebendaan yang tidak berwujud.

2.4 Tinjauan Tentang 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 UU 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
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.

Undang-Undang Hak Tanggungan menggantikan hak hipotik yang diatur dalam Buku II KUH Perdata Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232, sepanjang mengatur mengenai hipotik atas tanah serta benda-benda yang berhubungan dengan tanah dan mencabut ketentuan tentang *Creditverband* yang diatur dalam *Koninklijk Besluit (KB)* tanggal 6 Juli 1908 No.50 (*Staatsblad* 1908 No. 542 diubah dengan *Staatsblad* 1937 No. 190).

2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan

Definisi Hak Tanggungan dapat ditemukan di Pasal 1 angka 1 di dalam UU 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 kreditur-kreditur lain”

Sejak berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan pada 1996 tentang tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah istilah hipotek menjadi Hak Tanggungan. Pada saat itu, seluruh Akta Surat Kuasa memasang Hipotek yang sudah ada harus ditindaklanjuti menjadi Hak Tanggungan dan didaftarkan langsung ke kantor pertanahan, walaupun debitur yang bersangkutan masih dalam kondisi baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit yang berlaku. Setiap UUHT diberlakukan, setiap debitur yang menjaminkan tanah dan/atau bangunannya kepada kreditur (baik bank maupun bukan bank) sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya diwajibkan untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang akan dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut pada kantor pertanahan tempat tanah tersebut didaftarkan (Purnamasari, 2014: 40).

Jadi, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan ini dimungkinkan adanya tanah dan bangunan, ataupun tanaman atau hasil karya yang terdapat diatas tanah itu untuk dijaminan terpisah dari tanahnya. Hal ini terjadi apabila kepemilikan antara tanah dan bangunan, tanaman atau hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh satu orang (Sutedi, 2010: 50).

Kesimpulan secara jelas mengenai apa itu Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta

bersifat *assessoris* dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjekan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan (Fuady, 2013: 69).

2.4.2 Objek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 j.o. dengan Pasal 27 UUHT adalah:

1. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UU Pokok Agraria yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan;
2. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun:
 - a. Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara dan;
 - b. Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah hak-hak tersebut diatas.
3. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUHT: Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Pendaftaran objek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT dilakukan di Kantor Pendaftaran Tanah Kota/Kabupaten setempat. Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA j.o. PP No. 10 Tahun 1960 lebih tepat dinamakan sebagai *stelsel* campuran, yakni antara *stelsel* negatif dan *stelsel* positif. Artinya, pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (*stelsel* negatif) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (*stelsel* positif). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut UUHT juga menganut *stelsel* campuran (Saragih, 2013 : 38).

2.4.3 Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan

Ada dua pihak di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan yang mengikatkan diri yaitu sebagai berikut:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikan. (Sutedi, 2010: 54)

Menurut Pasal 8 UUHT pemberi Hak Tanggungan 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 UUHT pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

2.4.4 Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Menurut Devita Purnamasari, sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitur kepada bank, Hak Tanggungan punya ciri dan sifat khusus yaitu:

- 1) Hak Tanggungan bersifat memberikan Hak Preference (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu daripada kreditur lainnya.
- 2) Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit the suite*).
- 3) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya.
- 4) Hak Tanggungan dapat digunakan untuk meminjam utang yang sudah ada atau yang akan ada.
- 5) Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial
- 6) Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas.

(Purnamasari, 2014: 41)

2.4.5 Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan.

1) Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan di atur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut :

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut

Berdasarkan pasal tersebut Hak Tanggungan dapat terjadi apabila sebelumnya Hak Tanggungan tersebut telah diperjanjikan di dalam perjanjian hutang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit). Dengan kata lain Hak Tanggungan merupakan hak yang bersifat accesoir sehingga terjadinya mengikuti perjanjian pokoknya. Di penjelasan Pasal 10 UUHT dijelaskan sebagai berikut :

Sesuai dengan sifat accesoir dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, bergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan hutang-

piutang itu timbul dari perjanjian hutang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Berdasar Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini berarti perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis dengan akta otentik. APHT merupakan tanda bukti telah adanya pemberian Hak Tanggungan. Di dalam APHT tersebut wajib dicantumkan

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

APHT dapat juga dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji di dalam APHT. Janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT antara lain yaitu:

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa obyek Hak Tanggungan tersebut, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak

Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai

kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta notaris atau akta PPAT dengan ketentuan:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikannya SKMHT apabila mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar. Dalam hal mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan SKMHT. Ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin suatu kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan maka SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum.

2) Pendaftaran Hak Tanggungan

Setiap pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah

penandatanganan akta tersebut. Hal ini untuk memenuhi salah satu asas Hak Tanggungan yaitu asas publisitas, sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga

Sebagai bukti telah didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

3) Peralihan Hak Tanggungan

Peralihan Hak Tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang berbunyi “Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur baru”.

Berdasar pasal tersebut, peralihan Hak Tanggungan antara lain dapat dikarenakan :

1. *Cessie*

Cessie yaitu perbuatan hukum peralihan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

2. Subrograsi

Subrograsi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang-hutang debitur.

3. Pengambil alihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

4. Pewarisan

Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana yang diamanatkan Pasal 16 ayat (2) UUHT. Peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru.

4) Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 18 ayat (1) dimana Hak Tanggungan hapus karena:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan ;

3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

2.5 Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Tanggungan

2.5.1 Pengertian Eksekusi

Pengertian eksekusi dalam perkara perdata tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Untuk itu pengertian eksekusi harus dicari di luar peraturan perundang-undangan yang ada. Pengertian eksekusi menurut beberapa sarjana hukum belum ada kesamaan pandangan.

Pengertian eksekusi menurut R. Subekti dikatakan bahwa “eksekusi atau pelaksanaan putusan mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau menaati putusan itu secara sukarela sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum.

Sejalan dengan pendapat tersebut adalah pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan “Pelaksanaan putusan/eksekusi ialah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut (Mertokusumo, 1998: 206).

2.5.2 Eksekusi Hak Tanggungan

Pengaturan eksekusi jaminan dalam bentuk hak tanggungan, diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) j.o. Pasal 20 ayat (1) a. Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan dengan tegas bahwa “Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA’.

Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut: Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Berdasar rumusan pasal-pasal di atas dapat diketahui bahwa eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dilakukan dengan penjualan dimuka umum dengan berdasarkan:

- 1) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sesuai Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.

- 2) Hak kreditur untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”. Dari rumusan Pasal 12 tersebut diketahui bahwa dalam jaminan hak tanggungan, pemegang hak tanggungan dilarang untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa dalam jaminan kebendaan baik jaminan gadai, fidusia, hipotik maupun hak tanggungan, pelaksanaan eksekusi terhadap benda objek jaminannya pada umumnya dilakukan dengan penjualan melalui pelelangan umum sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak jaminan kebendaan pada prinsipnya dilarang untuk memiliki benda jaminan karena kegunaan benda jaminan adalah untuk menjamin pelunasan hutang debitur.

2.6 Tinjauan Tentang Lelang

2.6.1 Pengertian Lelang

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan pengertian 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”.

Pasal 1 Angka 4, 5 DAN 6 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 mengklasifikasi lelang menjadi :

1) Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

2) Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang noneksekusi wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

3) Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela merupakan lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

2.6.2 Pelaksanaan Lelang

Pada pelaksanaan lelang sudah 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, pelaksanaan lelang tersebut memuat :

1. Pemandu Lelang terdapat dalam Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- a. Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.
 - b. Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar DJKN.
2. Penentuan Nilai Limit terdapat pada Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat:
- Ayat (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :
- a. penilaian oleh penilai; atau
 - b. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
- (4) Nilai Limit pada Lelang Nonsekusi Sukarela atas barang bergerak yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.

- (4a) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- (5) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
- (6) Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
3. Lelang Ulang terdapat didalam Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat :
- Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:
- a. menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau

- b. menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.

4. Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1 Angka 3 PMK Nomor 106/PMK.06/2013.

5. Penawaran Lelang

Didalam Peraturan Menteri Keuangan Pasal 54 No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Penawaran lelang dilakukan secara langsung atau tidak langsung dengan cara :

(1) Penawaran Lelang dilakukan dengan cara:

- a. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
- b. tertulis; atau
- c. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai Nilai Limit.

(2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:

- a. dengan kehadiran Peserta Lelang; atau
- b. tanpa kehadiran Peserta Lelang.

(3) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:

- a. melalui surat elektronik (*email*);
- b. melalui surat tromol pos; atau
- c. melalui *internet*.

(4) Penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

6. Bea Lelang

Pasal 1 Ayat 31 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang “Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak”

2.6.3 Dasar Hukum Lelang

Peraturan yang menjadi dasar hukum lelang adalah:

- 1) Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Stbl. 1908 No. 189
- 2) Instruksi Lelang (Vendu Instructie) Stbl. 1908 No. 190
- 3) PP No. 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis PNBPN yang Berlaku pada Kemenkeu
- 4) Peraturan Pelaksanaannya:

- a) PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No.106/PMK.06/2013
- b) PMK No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan PMK No.158/PMK.06/2013
- c) PMK No.175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 159/PMK.06/2013
- d) PMK No. 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 160/PMK.06/2013
- e) Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

Perundang-undangan lain yang terkait :

- (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- (2) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- (3) KUH Acara Perdata (HIR dan RBg) dan KUH Acara Pidana
- (4) UU Perbankan, dll.

2.6.4 Pejabat Lelang

Pejabat Lelang (*Vendumeester*) yaitu orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang (Pasal 1 angka 14 PMK No. 106/PMK.06/2013)..

Pejabat Lelang dibagi 2 (dua), yaitu:

- 1) Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela.
- 2) Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang berwenang melaksanakan Lelang Non Eksekusi sukarela.

2.7 Tinjauan Tentang Bank Pemerintah

2.7.1 Pengertian Bank Pemerintah

Pengertian bank dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan 1998, disebutkan bahwa “bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

”Secara sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan lagi dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya (Kasmir, 2010:2).

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk

kredit serta memberikan jasa-jasa bank lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak

2.7.2 Bentuk-bentuk Bank Pemerintah

Bank Umum Milik Negara yang terdiri dari:

- a Bank Negara Indonesia 1946 (BNI 1946)
- b Bank Rakyat Indonesia (BRI)
- c Bank Mandiri
- d Bank Tabungan Negara (BTN)

2.7.3 Asas, Fungsi dan Tujuan Perbankan

Asas, fungsi dan tujuan perbankan diatur dalam Bab II Pasal 2, 3 dan 4 Undang-undang Perbankan 1998.

Asas perbankan berdasarkan Pasal 2 Undang-undang Perbankan 1998 disebutkan bahwa “perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Fungsi utama perbankan Indonesia dalam Pasal 3 Undang-undang Perbankan 1998 disebutkan bahwa ”perbankan Indonesia mempunyai fungsi utama sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat”.

Sejalan dengan fungsi utama tersebut, tujuan perbankan Indonesia sebagaimana Pasal 4 Undang-undang Perbankan 1998 adalah “menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.”

2.8 Tujuan Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Pasal 1 Huruf 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang j.o. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 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 15 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 dan 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

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 bimbingan kepada Pejabat Lelang; inventarisasi, pengamanan dan pendayagunaan barang jaminan; 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.

Perwujudkan 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.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Metode Pendekatan

Penulis menggunakan metode pendekatan Kualitatif. Metode pendekatan Kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh (Dewata dan Achmad, 2010: 192).

Pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu yang diterangkan secara utuh. Maka dalam hal ini tidak mengisolasi individu atau organisasi kedalam variable atau hipotesis akan tetapi perlu melihatnya sebagai satu kesatuan yang utuh (Moleong 2004 :3).

Dengan demikian, penelitian ini nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat deskriptif analitis. Deskriptif berarti bahwa penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sedangkan analitis mengandung suatu arti mengelompokkan, menghubungkan data-data yang diperoleh baik dari segi teori maupun praktik yang kemudian akan dianalisis guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang masalah-masalah yang akan penulis teliti. Jadi melalui penelitian ini penulis dapat memperoleh gambaran mengenai keadaan, dengan cara

memaparkan data yang diperoleh sebagaimana adanya dan kemudian dianalisis dan selanjutnya menyusun kesimpulan. Dengan metode tersebut penulis akan memberikan analisa mengenai penyebab terjadinya kredit bermasalah Debitur kepada Bank Pemerintah selaku kreditur sehingga dilaksanakannya proses lelang eksekusi objek Hak Tanggungan beserta analisa mengenai hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian Yuridis Sosiologis. Jenis penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan, sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (*interview*) (Amiruddin, 2012).

3.3 Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat di lapangan, dalam hal ini adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk. Kanwil Semarang dan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Semarang Patimura.

Data sekunder adalah yang diperoleh melalui bahan kepustakaan (Hanitijo Soemitro, 1994: 5). Data sekunder ini dibedakan menjadi tiga macam :

1. Bahan hukum primer, terdiri dari :

- (a) Peraturan Menteri Keuangan No.135/PMK.01/2006
- (b) Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang
- (c) Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- (d) Peraturan Menteri Keuangan No.158/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I
- (e) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- (f) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- (g) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- (h) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

2. Bahan hukum sekunder, terdiri dari :

- (a) Kepustakaan yang berhubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan mengenai apa faktor yang menyebabkan Bank melakukan lelang eksekusi ke KPKNL.

(b) Hasil penemuan ilmiah yang berkaitan dengan materi penelitian.

3. Bahan tersier, terdiri dari :

- (a) Kamus Hukum
- (b) Kamus besar bahasa Indonesia
- (c) Buku pedoman penulisan skripsi

3.4 Populasi dan Sampel

Populasi merupakan atau unit yang mempunyai cirri-ciri atau karakteristik yang sama. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, populasi ini dapat berwujud sejumlah manusia atau sesuatu seperti, kurikulum, kemampuan manajemen, alat-alat mengajar, cara pengadministrasian, kepemimpinan dan lain-lain (Dewata dan Achmad, 2010: 171). Sampel adalah contoh dari suatu populasi yang cukup besar jumlahnya dan sampel harus dapat mewakili populasi atau sub populasi. Penentuan sampel dilakukan dengan cara “purposive”, yaitu satu tehnik penentuan sampel yang terpilih adalah pihak-pihak yang secara meyakinkan mengetahui dan mengalami serta mampu memberikan data informasi yang diperlukan dalam rangka menjawab tujuan penelitian ini (Hadisuprpto, . 2003:46)

3.5 Tehnik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara dimaksudkan melakukan Tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi (Dewata dan Achmad, 2010: 161). Wawancara dalam penelitian ini adalah dengan Pelaksana Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, Account Officer Penugasan PT. BRI Tbk Kantor

Cabang Semarang Patimura, dan Manager Regional Legal PT. BNI 1946 Tbk.
Kanwil Semarang

2. Studi Pustaka

Data sekunder dikumpulkan dengan cara studi dokumen atau pustaka yaitu dilakukan dengan mengumpulkan dan memeriksa dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti. Bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, dipaparkan, disistematisasi, kemudian dianalisis untuk menginterpretasikan hukum yang berlaku. Dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisis berbagai data sekunder yang berkaitan dengan obyek penelitian. Adapun peraturan-peraturan yang peneliti gunakan, yakni :

- (a) Peraturan Menteri Keuangan No.135/PMK.01/2006
- (b) Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang
- (c) Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- (d) Peraturan Menteri Keuangan No.158/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I
- (e) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- (f) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(g) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

(h) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Selain peraturan yang berlaku dan buku, peneliti juga menggunakan jurnal dan penelitian terdahulu untuk melengkapi hasil penelitian. Jurnal dan penelitian terdahulu yang digunakan antara lain berjudul “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet (Studi di Bank ARTA ANUGRAH Lamongan)” oleh Dhevy Nayasari Sastradinata, dan tesis yang berjudul “Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternative Penyelesaian Kredit Macet Bermasalah di PT BANK PERMATA TBK” oleh Yordan Demesky.

3.6 Validasi Data

“Pemeriksaan keabsahan data dilakukan dengan teknik triangulasi, Triangulasi teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain”. (Moleong, 2006:330)

3.7 Analisis Data

“Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti disarankan data” (Moleong 2001:103).

Analisis data dalam penelitian Kualitatif berlangsung secara interaktif, dimana pada setiap tahapan kegiatan tidak berjalan sendiri-sendiri. Tahap penelitian dilakukan sesuai dengan kegiatan yang direncanakan.

Untuk menganalisis data dalam penelitian ini, digunakan langkah-langkah:

1) Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan yang dilakukan terhadap berbagai jenis dan bentuk data yang ada dilapangan kemudian data tersebut dicatat. Data-data yang terkumpul diperoleh melalui penelitian berupa wawancara dan dokumen. Data tersebut berkaitan dengan bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dari bank pemerintah kepada Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) Semarang beserta hambatan apa yang terjadi dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut.

2) Reduksi Data

“Reduksi data adalah proses pemilihan pemusatan perhatian pada penyederhanaan pengabstrakan data kasar yang muncul dari catatan-catatan yang tertulis dilapangan”. (Miles and Huberman 1992:17).

Dalam penelitian ini, proses reduksi data dilakukan dengan mengumpulkan data dari hasil penelitian wawancara beserta kepustakaan, dimana dari beberapa pertanyaan wawancara dengan PT. BRI Tbk Kantor Cabang Semarang Patimura, dan PT. BNI 1946 Tbk. Kanwil Semarang dengan jawaban yang sama akan di reduksi sehingga menjadi satu kesatuan didalam laporan selain itu tiap sumber buku atau bahan literature lain yang saling mendukung menjadi satu dalam laporan.

3) Penyajian Data

“Penyajian data adalah pengumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan”.(Miles dan Huberman 1992:18)

4) Penarikan Kesimpulan atau Verifikasi

“Verifikasi data adalah sebagian dari suatu kegiatan utuh, artinya makna yang muncul dari data telah disajikan dan diuji kebenarannya, kekokohannya dan kecocokannya”. (Miles dan Huberman 1992:19)

Keempat komponen tersebut saling interaktif, yaitu saling mempengaruhi terkait. Pertama-tama peneliti melakukan penelitian di lapangan dengan mengadakan wawancara yang disebut tahap pengumpulan data. Karena data-data yang dikumpulkan banyak, maka diadakan reduksi data. Setelah direduksi kemudian diadakan sajian data, selain itu pengumpulan data juga digunakan untuk menyajikan data. Apabila ketiga tahap tersebut selesai dilakukan, maka akan diambil suatu kesimpulan atau verifikasi.

BAB V

PENUTUP

Pada bagian akhir dari penulisan skripsi ini peneliti membuat kesimpulan dan saran, adapun kesimpulan dan saran tersebut adalah sebagai berikut:

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang peneliti peroleh dan sajikan, maka peneliti dapat menarik simpulan sebagai berikut:

1. Penyelesaian Kredit macet memiliki beberapa alternatif penyelesaian seperti yang dijelaskan pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yaitu Penjualan dibawah tangan, Parate Eksekusi dan Fiat Pengadilan. Cara yang dianggap mudah oleh bank dalam menyelesaikan kredit macet ialah menggunakan Parate Eksekusi, karena lelang eksekusi dapat dilakukan tanpa persetujuan Debitur. Dalam Penelitian ini pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu adanya pengumuman lelang pada khalayak ramai, pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan pengumuman kedua dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang. Pada pelaksanaan lelang yang dilakukan pertama kali oleh

Pejabat Lelang Kelas I (KPKNL) yakni membacakan kepala risalah lelang, lalu melakukan penawaran lelang dengan penawaran paling sedikit sama dengan nilai limit. Apabila lelang tersebut laku maka ditunjuk pemenang lelang dan kemudian adanya bea lelang. Bea lelang yang dipungut oleh kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai pada Pasal 64 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dibebankan penjual sebesar 2 % dari nilai hasil lelang benda tidak bergerak tersebut dan kepada pemenang lelang dibebankan sebesar 1,5% dari nilai lelang lalu disetorkan pada Kas Negara. Setelah semua pembayaran selesai dan adanya penyerahan dokumen kepemilikan barang, pejabat lelang membuat risalah lelang untuk keperluan balik nama, lalu salinan risalah lelang untuk penjual dan super intenden yakni pengawas atau kanwil, dan minuta atau arsip pelaksanaan lelang.

2. Dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan terdapat beberapa hambatan yang seringkali terjadi yaitu tidak adanya peserta lelang yang dikarenakan masih banyaknya masyarakat yang menganggap bahwa obyek lelang merupakan hal yang tabu atau obyek lelang yang tidak bagus, lalu adanya peserta lelang namun obyek lelang tidak laku sehingga harus dilakukan lelang ulang yang membutuhkan waktu yang lama lagi, pengosongan tanah yang masih berpenghuni padahal obyek tersebut sudah laku terjual, hambatan selanjutnya yaitu adanya gugatan dari pihak ketiga sehingga lelang harus dibatalkan dan diselesaikan

melalui Fiat Pengadilan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 13 Ayat 1, hal ini memakan waktu dan proses yang tidak cepat.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang diperoleh dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, PT. BRI Tbk Kantor Cabang Semarang Patimura, dan PT. BNI 1946 Tbk. Kanwil Semarang mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan Bank Pemerintah oleh KPKNL Semarang berdasarkan kesesuaian dengan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal tersebut meskipun pelaksanaan telah sesuai dalam implementasinya masih terdapat berbagai hambatan yang terjadi.

Dalam pengumuman lelang yang relatif cepat dan kurangnya sarana pengumuman lelang sehingga sering terjadi dalam pelaksanaan lelang tidak adanya peserta lelang. Maka disarankan dalam melakukan pengumuman lelang harus secara gencar sehingga khalayak ramai dapat mengetahuinya. Diharapkan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang dalam meneliti dokumen permohonan harus secara benar dan tepat, dan melakukan peninjauan terhadap Debitur sebelum dilakukannya pelaksanaan lelang eksekusi agar menghindari adanya gugatan dari pihak ketiga. Disarankan pula adanya pengawasan terhadap obyek lelang sehingga apabila obyek tersebut laku tidak terdapat permasalahan baru dikarenakan si Debitur masih menempati obyek tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Fauzi, Ahmad. 2010. *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol 2, No 3: Inovatif.
- Fuady, M. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Hadisupripto, Paulus, 2003. *Pemberian malu reintegratif sebagai sarana nonpenal penanggulangan perilaku delikuenasi anak (studi kasus di semarang dan Surakarta)*, Disertasi Doktor Ilmu Hukum, Semarang, Magister Ilmu Hukum UNDIP.
- Harahap, Y. 2006. *Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harun,Badriyah.2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Jakarta: PT. Suka Buku.
- Hermansyah.2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. 2010. *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*. Jakarta: Raja Graffindo Pers.Jakarta.
- Mertokusumo, S. 1998. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Muljono, E.L. 1996. *Eksekusi Grosse Akta Hipotek*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Purnamasari, I.D. 2014. *Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Penerbit Kaifa.
- Saragih, Fenni Ciptani. 2013. *Tinjauan Yuridis Hak Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama Dalam Pelelangan Budel Kepailitan*. Premise Law Jurnal Vol 1: . Premise Law Jurnal
- Satrio, J. 1993. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan,Asas-asas Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*.Bandung: Alumni

- Soekanto, S. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Subekti, R. 1982. *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit menurut hukum Indonesia*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Sumitro,R.H. 1985. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Supramono, G. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sutedi, A. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Thomas Suyatno, dkk. 1997. *Kelembagaan Perbankan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Udin Silalahi. 2007. *Perusahaan Saling Mematikan Dan Bersekongkol-Bagaimana Cara Memenangkan?*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Wijayanti, A. 2013. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Untuk Mencega Kredit Bermasalah di Bank Sinarmas Cabang Singaraja*

PERUNDANG-UNDANGAN

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

PERATURAN MENTERI

Peraturan Menteri Keuangan No.135/PMK.01/2006

Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan No.158/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I

INSTRUMEN WAWANCARA
PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN KREDITUR
BANK PEMERINTAH DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG.

Nama : Addy Endra Widyatmaka
Jabatan : Manager Regional Legal PT. BANK NEGARA
INDONESIA (Persero) Tbk. Kanwil Semarang

1. Apakah pada PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang menyediakan atau memfasilitasi setiap orang untuk dapat melakukan utang?
2. Utang seperti apa yang dapat dilakukan antara Debitur dan PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang selaku Kreditur ?
3. Dalam hal ini peminjaman utang disebut dengan kredit, bagaimana prosedur peminjaman kredit tersebut oleh PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang selaku Kreditur ?
4. Analisa apa saja yang dilakukan terhadap calon debitur yang akan mengajukan permohonan kredit Di PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang ?
5. Apa saja yang memuat dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur?
6. Pada pemberian kredit maupun dalam perjanjian kredit, memuat adanya jaminan sebagai kepastian akan pelunasan utang debitur atau usaha

pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur, jaminan seperti apakah menurut PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang dalam hal ini sebagai kreditur ?

7. Dari jenis jaminan tersebut terdapat jaminan kebendaan berupa benda tidak bergerak yaitu Hak Tanggungan, di PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang selama setahun terakhir mengeluarkan berapa kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ?
8. Apa alasan PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang selaku kreditur memberikan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan ?
9. Apakah pihak bank selaku kreditur melakukan analisa kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dengan prinsip 5 C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) ?
10. Bagaimana tahapan-tahapan debitur dalam melakukan pembayaran utang tersebut pada kreditur ?
11. Bagaimana cara menjaga supaya kredit bisa berjalan lancar dan debitur bisa memenuhi prestasinya sampai selesai?
12. Apa yang dinamakan wanprestasi menurut PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang ?
13. Bagaimana debitur dapat dikatakan kredit macet/wanprestasi ?
14. Apa saja bentuk penyelamatan kredit macet yang diberikan oleh pihak bank dalam usahanya untuk menyelamatkan kredit macet ?

15. Bagaimana cara memberikan upaya penyelamatan kredit terhadap debitur wanprestasi?
16. Sampai berapa kali debitur wanprestasi diberikan upaya penyelamatan kredit?
17. Bagaimana jika debitur tetap melakukan wanprestasi?
18. Cara apa saja yang digunakan bank dalam upaya akhir Penyelesaian kredit macet di PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang ?
19. Menurut PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang apakah lelang melalui KPKNL merupakan penyelesaian eksekusi kredit macet yang sudah efektif dan efisien?
20. Apakah PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang selalu melakukan lelang eksekusi melalui KPKNL?
21. Bagaimana prosedur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL oleh PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang ?
22. Hambatan apa saja yang dialami bank dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang melalui KPKNL ?
23. Apa dampak dari hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 Tbk. Kantor Cabang Semarang melalui KPKNL ?

INSTRUMEN WAWANCARA
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
Kantor Cabang Semarang Patimura
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK
PEMERINTAH OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG.

Nama : Isworo Adi Kusuma

Jabatan : *Account Officer* Penugasan PT. BANK RAKYAT
INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Semarang
Patimura

1. Apakah pada PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang menyediakan atau memfasilitasi setiap orang untuk dapat melakukan utang?
2. Utang seperti apa yang dapat dilakukan antara Debitur dan PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang selaku Kreditur ?
3. Dalam hal ini peminjaman utang disebut dengan kredit, bagaimana prosedur peminjaman kredit tersebut oleh PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang selaku Kreditur ?
4. Analisa apa saja yang dilakukan terhadap calon debitur yang akan mengajukan permohonan kredit Di PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang ?
5. Apa saja yang memuat dalam perjanjian kredit antara debitur dan kreditur?
6. Pada pemberian kredit maupun dalam perjanjian kredit, memuat adanya jaminan sebagai kepastian akan pelunasan utang debitur atau usaha

pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur, jaminan seperti apakah menurut PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang dalam hal ini sebagai kreditur ?

7. Dari jenis jaminan tersebut terdapat jaminan kebendaan berupa benda tidak bergerak yaitu Hak Tanggungan, di PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang selama setahun terakhir mengeluarkan berapa kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ?
8. Apa alasan PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang selaku kreditur memberikan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan ?
9. Apakah pihak bank selaku kreditur melakukan analisa kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dengan prinsip 5 C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) ?
10. Bagaimana tahapan-tahapan debitur dalam melakukan pembayaran utang tersebut pada kreditur ?
11. Bagaimana cara menjaga supaya kredit bisa berjalan lancar dan debitur bisa memenuhi prestasinya sampai selesai?
12. Apa yang dinamakan wanprestasi menurut PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang ?
13. Bagaimana debitur dapat dikatakan kredit macet/wanprestasi ?
14. Apa saja bentuk penyelamatan kredit macet yang diberikan oleh pihak bank dalam usahanya untuk menyelamatkan kredit macet ?
15. Bagaimana cara memberikan upaya penyelamatan kredit terhadap debitur wanprestasi?

16. Sampai berapa kali debitur wanprestasi diberikan upaya penyelamatan kredit?
17. Bagaimana jika debitur tetap melakukan wanprestasi?
18. Cara apa saja yang digunakan bank dalam upaya akhir Penyelesaian kredit macet di PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang ?
19. Menurut PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang apakah lelang melalui KPKNL merupakan penyelesaian eksekusi kredit macet yang sudah efektif dan efisien?
20. Apakah PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang selalu melakukan lelang eksekusi melalui KPKNL?
21. Bagaimana prosedur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL oleh PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang ?
22. Hambatan apa saja yang dialami bank dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang melalui KPKNL ?
23. Apa dampak dari hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. BRI (persero) Tbk. Kantor Cabang Semarang melalui KPKNL ?

INSTRUMEN WAWANCARA
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK
PEMERINTAH OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SEMARANG.

Nama : Zaenal Arifin
Jabatan : Pelaksana Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara dan Lelang Semarang

1. Apakah tugas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang?
2. Dalam hal melaksanakan lelang, obyek jaminan apa saja yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang?
3. apakah lelang hanya dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang?
4. apakah pada bank pemerintah apabila terjadi kredit macet selalu menggunakan penyelesaian melalui lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang?
5. Bagaimana proses penyerahan Kredit Macet dengan obyek Hak Tanggungan pada Bank Pemerintah kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang?
6. Apakah terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Bank Pemerintah dalam melakukan penyerahan Kredit Macet?

7. Apakah setiap berkas permohonan yang diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang selalu dapat diterima?
8. Setelah berkas diterima apa proses selanjutnya yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang?
9. Bagaimana Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang dalam melakukan publikasi kepada masyarakat untuk mengikuti proses penjualan melalui lelang?
10. Siapa yang memimpin dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi ?
11. Bagaimana tata urutan proses pelaksanaan lelang eksekusi dengan obyek jaminan Hak Tanggungan ?
12. Apakah ada biaya-biaya yang harus dibayarkan oleh pihak Bank Pemerintah maupun pembeli obyek lelang?
13. Setelah proses Lelang Eksekusi selesai apa yang selanjutnya dilaksanakan?
14. Dalam 1 Tahun terakhir berapa jumlah lelang eksekusi dengan obyek Hak Tanggungan yang diserahkan oleh Bank Pemerintah?
15. Apakah terdapat hambatan-hambatan selama proses lelang eksekusi berlangsung?
16. Bagaimana Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang dalam menyelesaikan hambatan-hambatan yang terjadi ?