

KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN LELANG TANAH DAN BANGUNAN PADA KREDIT MACET DARI BANK

Chyntia Hutagalung¹, Radhitya A. Sadiqien², Diana R. W. Napitupulu³

¹ Master of Law, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, Indonesia. Chyntiahtq.1999@gmail.com

² Master of Law, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, Indonesia. Chyntiahtq.1999@gmail.com

³ Master of Law, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta, Indonesia. Chyntiahtq.1999@gmail.com

Abstract: The presence of credit facilities in the community can be used as a solution to meet consumptive needs, both personal and for business people. However, in the midst of the ease of credit facilities provided by the Bank, its implementation is inseparable from challenges and obstacles, namely the occurrence of bad credit. Therefore, when the debtor applying for credit, providing collateral to the bank is one of the ways to guarantee or provide certainty that the proposed debt obligations will be paid back. The form of collateral provided can be in the form of a mortgage on the customer's ownership certificate if it is an immovable asset such as land and buildings. This research uses normative legal research methods, with secondary data, namely ready-made materials or library legal materials. The legal materials used consist of primary, secondary, and non-legal materials. The results showed that in the event of bad credit, the object of mortgage rights used as collateral can be executed through an auction as stipulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land, so that legal certainty in the implementation of land and building auctions on bad credit from banks in principle can provide legal protection for both creditors and debtors.

Keywords: Non performing loan; credit guarantee; mortgage right; land and building auctions.

How to Site: Chyntia Hutagalung, Radhitya A. Sadiqien, Diana R. W. Napitupulu (2025). Kepastian Hukum Pelaksanaan Lelang Tanah dan Bangunan Pada Kredit Macet Dari Bank. *Honeste Vivere*, 35(2), pp 148-159. DOI. 10.55809/hv.v35i2.440

Introduction

Perkembangan zaman yang pesat, baik dalam hal teknologi, globalisasi, dan urbanisasi, telah menyebabkan perubahan besar dalam pola hidup manusia. Seiring dengan kemajuan tersebut, tentunya memberikan dampak yang signifikan yaitu meningkatnya kebutuhan manusia sehari-hari. Dalam hal ini, masyarakat di tengah tingginya tuntutan untuk membuat kehidupan semakin nyaman dan tenang pastinya membutuhkan dana untuk membiayai berbagai kegiatan usaha yang dilakukannya. Hal ini kemudian menyebabkan salah satu sektor semakin berkembang, yaitu sektor usaha di bidang perkreditan.

Tidak dapat dipungkiri bahwa Indonesia sebagai negara berkembang dapat dikatakan belum mendapatkan kesejahteraan secara merata, artinya dengan penghasilan yang berbeda-beda dan perhatian yang tidak merata dari Pemerintah, membuat sebagian masyarakat mencari jalannya untuk melanjutkan kehidupannya, termasuk salah satunya adalah dengan memanfaatkan fasilitas kredit yang ditawarkan oleh berbagai Bank. Kebutuhan akan kredit ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif sehari-hari,

seperti pembelian rumah, kendaraan, pendidikan, atau kesehatan. Masyarakat yang merasa kesulitan untuk membayar barang atau jasa secara langsung, cenderung memilih opsi pembiayaan melalui kredit.

Begitu juga bagi para pelaku usaha, terutama usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), yang membutuhkan dana untuk memperluas atau mempertahankan operasional usaha mereka. Kredit menjadi salah satu solusi untuk memperoleh modal usaha yang diperlukan tanpa harus menunggu pengumpulan dana dalam jangka panjang. Hal ini menunjukkan bahwa sektor usaha di bidang perkreditan terus berkembang karena adanya permintaan yang semakin tinggi dari masyarakat yang membutuhkan dana untuk mendukung kegiatan usaha maupun kebutuhan pribadi. Oleh karenanya, kredit menjadi salah satu instrumen penting dalam memfasilitasi perekonomian masyarakat di tengah pesatnya perubahan zaman.

Namun sayangnya, meskipun dunia perkreditan dapat memberikan kemudahan bagi banyak masyarakat, namun pelaksanaannya tidak lepas dari tantangan dan hambatan, salah satunya adalah terjadinya kredit macet. Secara sederhana, kredit macet merupakan suatu kondisi di mana debitur (peminjam) gagal untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran atau utang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Hal ini bisa terjadi disebabkan baik karena faktor internal maupun faktor eksternal. Dampak dari kredit macet ini tentunya dapat memberikan masalah bagi kedua belah pihak, yaitu Bank sebagai lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit dan bagi debitur itu sendiri. Oleh karenanya, dalam pelaksanaannya saat debitur mengajukan kredit, pemberian jaminan kepada bank adalah salah satu cara yang dilakukan untuk menjamin atau memberikan kepastian bahwa kewajiban utang yang diajukan akan dibayar kembali. Jaminan ini memberikan perlindungan kepada pihak bank apabila debitur gagal membayar atau melunasi pinjamannya sesuai dengan perjanjian. Dengan adanya jaminan ini, dapat mengurangi risiko kredit bagi pihak bank, sehingga mereka lebih yakin untuk memberikan fasilitas kredit kepada nasabah.

Salah satu jenis jaminan yang diberikan debitur pada saat mengajukan kredit kepada bank adalah tanah dan bangunan, biasanya dalam hal ini berupa sertifikat tanah atau properti. Jika terjadi kredit macet, maka pihak bank berhak untuk mengeksekusi jaminan tersebut melalui pelaksanaan lelang. Hal ini kemudian diakomodir dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UU 4/1996"), pada Pasal 6 yang mengatur bahwa *"apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*¹ Lebih lanjut pada Pasal 20 UU 4/1996 pada ayat (1) huruf b menyebutkan bahwa *"titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan*

¹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 6.

dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”²

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis ingin mengkaji secara normatif dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah terkait kepastian hukum dalam pelaksanaan prosedur lelang tanah dan bangunan pada kredit macet dari bank. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami ketentuan peraturan perundang-undangan untuk dapat memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang tanah dan bangunan pada kredit macet dari bank. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan menggunakan data sekunder atau data siap pakai. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, yaitu mengkaji norma hukum dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang tanah dan bangunan pada kredit macet dari bank.

Discussion

Pengertian Kredit dan Pemberian Jaminan Kredit

Kredit merupakan istilah yang berasal dari bahasa Romawi yaitu “*credere*” yang artinya “percaya” atau “mempercayai”. Mengkaji fungsi Bank sebagai perantara keuangan, maka dalam peranannya hubungan yang tercipta antara bank dan nasabah didasarkan pada 2 (dua) unsur yang saling berkaitan, yaitu hukum dan kepercayaan.³ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memberikan definisi kredit adalah cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai (pembayaran ditangguhkan atau diangsur).⁴ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut “UU Perbankan”), pada Pasal 1 Angka 11 menyebutkan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”⁵ Hal ini sejalan dengan pengertian yang diberikan oleh Raymond P. Kent dalam bukunya *Money and Banking* memberikan pengertian kredit adalah “hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.”

Berdasarkan pengertian di atas, dapat dikatakan bahwa terdapat 4 (empat) elemen dari kredit, yaitu:⁶

- a. Berbeda dengan hibah, transaksi kredit mensyaratkan peminjam dan pemberi kredit untuk saling tukar menukar sesuatu yang bernilai ekonomis;

² *Ibid*, Pasal 20.

³ Johannes Ibrahim, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2019, hlm. 9.

⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia versi Online

⁵ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 Angka 11.

⁶ Johannes Ibrahim, *Op. Cit*, hlm. 10.

- b. Tidak seperti pembelian secara kontan, pada transaksi kredit mensyaratkan debitur untuk membayar kembali kewajibannya pada suatu waktu;
- c. Transaksi kredit akan terjadi sampai pemberi kredit bersedia mengambil risiko bahwa pinjamannya mungkin tidak akan dibayar;
- d. Apabila pemberi kredit menaruh kepercayaan terhadap peminjam, risiko dapat dikurangi dengan meminta kepada peminjam untuk memberikan jaminan atas pinjamannya.

Pemberian Jaminan Kredit

Dalam praktik perkreditan, pemberian jaminan kredit merupakan salah satu langkah antisipatif untuk melindungi kepentingan bank jika debitur mengalami cedera janji (wanprestasi), yaitu tidak dapat atau tidak mau memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian kredit. Ketika berada pada situasi dimana seorang debitur mengalami kesulitan finansial atau tidak mampu membayar cicilan pinjaman, maka jaminan yang diberikan oleh debitur menjadi dasar pemberian hak kepada bank untuk mengklaim dan menjual aset yang dijaminan untuk menutupi kerugiannya. Diatur pada Pasal 8 UU Perbankan, pada ayat (1) mengatur bahwa *"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan."*⁷

Pada bagian penjelasan Pasal 8 menguraikan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari Nasabah Debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Nasabah Debitur mengembalikan utangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.⁸

Penjelasan di atas menggambarkan bahwa jaminan hendaknya dapat mempertimbangkan 2 (dua) faktor, yaitu: *Pertama*, jaminan kredit mengacu pada jenis

⁷ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 8.

⁸ *Ibid*, Bagian Penjelasan Pasal 8.

pinjaman yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan dengan menggunakan jaminan yang memiliki kekuatan hukum atau yuridis yang sah. Artinya, jaminan kredit tersebut telah diikat secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Proses pengikatan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum baik bagi debitur maupun bagi pihak bank sebagai kreditur. *Kedua*, jaminan tersebut harus memiliki nilai jual yang jelas dan dapat dipindah tangankan ke pihak lain untuk menghasilkan uang yang dapat digunakan untuk melunasi utang atau kewajiban debitur.⁹

Adapun jenis-jenis jaminan dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu jaminan perorangan (*borgtocht*) dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah jaminan yang diberikan oleh individu (perorangan) sebagai penanggung jawab atas kewajiban debitur. Jika debitur gagal bayar, pihak yang memberikan jaminan perorangan ini (penjamin) akan bertanggung jawab untuk membayar utang tersebut. Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang menggunakan barang atau aset fisik yang dimiliki oleh debitur atau pihak ketiga sebagai jaminan untuk memastikan pembayaran kembali pinjaman. Jika debitur gagal membayar, pemberi kredit dapat mengeksekusi atau menjual jaminan kebendaan untuk menutupi kerugian.¹⁰

Faktor-Faktor Penyebab Kredit Macet

Sejatinya Undang-Undang telah mengamanatkan agar bank senantiasa berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya, terutama dalam pemberian kredit. Kredit macet pada bank merupakan suatu keadaan dimana seorang nasabah atau debitur tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Penyebab timbulnya kredit macet dapat dibagi menjadi dua kategori utama: faktor internal dan faktor eksternal. Kedua faktor ini dapat saling berinteraksi dan memengaruhi kinerja pemberian kredit oleh bank. Faktor eksternal yang dapat menyebabkan kredit macet adalah:

1. Kegagalan usaha debitur: jika debitur menjalankan bisnis dan usaha tersebut mengalami kerugian atau tidak berhasil, kemampuan mereka untuk membayar kredit menjadi terhambat.
2. Musibah terhadap Debitur atau Usaha Debitur : musibah atau bencana alam yang merusak aset atau operasional usaha debitur, seperti kebakaran, banjir, atau bencana alam lainnya, bisa menyebabkan kerugian besar bagi debitur.
3. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit : penurunan kegiatan ekonomi secara umum, seperti resesi atau krisis ekonomi, dapat mempengaruhi daya beli masyarakat dan pendapatan debitur. Suku bunga kredit

⁹ Johannes Ibrahim, *Op. Cit*, hlm. 22.

¹⁰ Sudarto & Budi Santoso, "Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia", *Jurnal Notarius*, Vol 12 No 2, 2019 hlm. 603.

yang tinggi juga dapat membebani debitur, terutama yang memiliki pinjaman dengan bunga yang mengambang atau tidak tetap.

Selain itu, faktor internal yang dapat menyebabkan kredit macet antara lain:

1. Penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan;
2. Kelemahan dalam analisa kredit dan pengawasan kredit;
3. Asal ada agunan, dalam artian bank hanya melihat agunan sebagai dasar keputusan pemberian kredit;
4. Realisasi kredit yang tidak tepat waktu.¹¹

Tindakan Bank Apabila Terjadi Kredit Macet

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Di dalam melaksanakan perjanjian kredit, tentunya mewajibkan pihak debitur untuk melakukan kewajibannya kepada pihak kreditur. Jika debitur tidak melaksanakan kewajiban atau tidak memenuhi prestasi yang ditentukan dalam perjanjian karena kesalahannya, maka ia dikatakan wanprestasi. Untuk mencegah atau mengurangi resiko kerugian bank oleh debitur yang melakukan kredit macet atau wanprestasi, pihak bank dapat melakukan beberapa tindakan, yaitu:

1. Restrukturisasi Kredit : Bank sering melakukan restrukturisasi terhadap kredit macet dengan cara memberikan kelonggaran waktu pembayaran, penurunan bunga, atau pengaturan ulang cicilan. Ini memungkinkan debitur untuk tetap dapat melunasi pinjaman dalam kondisi yang lebih ringan.
2. Negosiasi dengan Debitur : Bank akan berusaha untuk melakukan negosiasi langsung dengan debitur untuk mencari solusi yang win-win, seperti mengubah jadwal pembayaran atau memberikan penundaan sementara jika debitur menghadapi kesulitan keuangan sementara.
3. Penurunan Nilai Agunan : Jika kredit dilengkapi dengan agunan (seperti properti atau kendaraan), bank akan mengevaluasi apakah agunan tersebut dapat dijual atau dilelang untuk menutupi sebagian dari utang yang macet.
4. Penyisihan Kerugian Kredit : Bank diwajibkan untuk melakukan penyisihan dana untuk mengantisipasi kerugian yang timbul dari kredit macet. Ini dilakukan dengan mengalokasikan cadangan kerugian yang sesuai agar bank tetap dapat beroperasi meski menghadapi kredit bermasalah.
5. Penagihan atau Pengadilan : Jika restrukturisasi atau negosiasi tidak berhasil, bank dapat mengambil langkah hukum untuk menagih utang yang macet, seperti mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan hukum agar debitur membayar atau menyerahkan agunan.
6. Jual Kredit Macet (Securitization) : Bank dapat menjual kredit macet kepada pihak ketiga seperti perusahaan pengelola aset atau investor, dengan harga yang lebih rendah daripada nilai nominal utang. Ini dilakukan untuk segera memulihkan sebagian dana yang terikat pada kredit macet tersebut.

¹¹ Nasokha dan Ganis, Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi, Damera Press, Jakarta Selatan, 2023, hlm 147-148.

7. Pemantauan dan Pengawasan : Bank akan terus memantau keadaan debitur yang memiliki kredit macet dan mengawasi perkembangan perbaikan kondisi keuangan mereka. Jika terdapat perubahan positif, mungkin kredit tersebut dapat dilanjutkan kembali.¹²

Kita tahu, bahwa masing-masing bank memiliki upaya tersendiri dalam menangani kredit macet oleh debitur. Tindakan yang diambil tergantung pada kebijakan bank serta karakteristik dan kondisi debitur yang bersangkutan. Bank juga harus mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh otoritas keuangan, seperti OJK di Indonesia, dalam menangani kredit macet. Selain itu, pihak bank juga dapat melelang aset dari debitur seperti tanah atau bangunan yang digunakan sebagai jaminan dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar atau melunasi kredit kepada bank. Lelang merupakan metode yang menarik untuk penjualan barang atau jasa, di mana prosesnya melibatkan beberapa pihak yang bersaing untuk mendapatkan suatu barang dengan cara menawar harga. Biasanya, barang atau jasa yang dijual melalui lelang akan dijual kepada penawar yang menawarkan harga tertinggi. Dalam teori ekonomi, lelang dilihat sebagai salah satu bentuk mekanisme pasar yang memungkinkan penentuan harga berdasarkan permintaan dan penawaran. Proses lelang yang kompetitif akan mengarah pada harga yang mencerminkan nilai pasar barang atau jasa yang dilelang.¹³

Prosedur Pelaksanaan Pelelangan Tanah dan Bangunan pada Kredit Macet dari Bank

Bank tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada debitur dengan alasan menghindari resiko kredit macet. Upaya Bank dalam menghindari adanya kredit macet adalah dengan menggunakan aturan kesepakatan atas Jaminan Fidusia jika jaminan berupa benda bergerak (mobil, mesin dan lain-lain) atau Jaminan Hak Tanggungan pada sertifikat kepemilikan nasabah jika bentuknya asset tak bergerak (tanah dan bangunan).¹⁴ Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 1 UU 4/1996 menyebutkan bahwa "*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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*"¹⁵

Pada praktiknya apabila terdapat Debitur yang wanprestasi, biasanya Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya,

¹² Sudarto & Budi Santoso, *Op. Cit*, hlm. 601.

¹³ Diana R. W. Napitupulu, *Hukum Pertanahan*, UKI Press, 2023, hlm. 181.

¹⁴ Fuady, M, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 36

¹⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 Angka 1.

maka Bank melalui akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 20 UU 4/1996 tentang Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

- (1)[...]
- (2) *Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.*
- (3) *Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.*
- (4)[...]
- (5) *Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.*

Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Balai Lelang Swasta. Selanjutnya Balai Lelang Swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang merupakan salah satu unit kerja pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia. Dasar hukum pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Balai Lelang/ KPKNL bertindak sebagai fasilitator diatur dalam Pasal 14 UU 4/1996, antara lain:

- (1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",*
- (3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*
- (4) *Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (5) *Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.*

Lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 41 diatur mengenai Pemindahan Hak Dengan Lelang, antara lain:

- (1) *Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.*
- (2) *Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.*
- (3) *Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat(2) selambat-lambatnya 5(lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.*
- (4) *[...]*
- (5) *Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kanttor Pertanahan:*
 - a. *kutipan risalah lelang yang bersangkutan;*
 - b. *1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau*
 - 2) *dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau*
 - 3) *jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;*
 - c. *bukti identitas pembeli lelang;*
 - d. *bukti pelunasan harga pembelian.*

Ketentuan di atas menegaskan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang (jadi risalah lelang yang dibuat pejabat lelang menjadi akta peralihan hak seperti akta jual beli yang dibuat PPAT) baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kutipan risalah lelang tersebut sudah merupakan bukti peralihan hak atas tanah, layaknya akta jual beli dalam perbuatan hukum jual beli tanah. Namun demikian seperti halnya perbuatan hukum lain pemenang lelang harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut kepada kantor pertanahan terlebih dahulu guna mendapatkan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari proses lelang tersebut.

Conclusion

Hak Tanggungan adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk memastikan pelunasan utang apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Hal penting

yang harus diperhatikan adalah bagaimana proses pelaksanaan eksekusi jaminan ini dilakukan agar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat melindungi hak-hak debitur dan kreditur. Eksekusi objek Hak Tanggungan melalui lelang merupakan salah satu cara yang efektif dalam menyelesaikan kredit macet, dengan memastikan bahwa utang dapat dilunasi melalui hasil penjualan jaminan yang sah. Pelaksanaan lelang tanah dan bangunan dalam konteks kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan memiliki dasar hukum yang jelas, yaitu melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan ketentuan perundang-undangan terkait lainnya. Bank sebagai kreditur yang memegang Hak Tanggungan berhak mengajukan permohonan eksekusi kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menjual objek jaminan melalui lelang, apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Hal terpenting dalam pelaksanaan lelang adalah perlindungan hukum baik bagi pihak kreditur maupun debitur. Kreditur berhak mendapatkan hasil lelang yang dapat digunakan untuk melunasi utang debitur, sementara debitur juga dilindungi hak-haknya, terutama terkait pembagian hasil lelang jika terdapat sisa setelah pelunasan utang.

Acknowledgments

Sebelum pelaksanaan lelang, bank selaku kreditur dapat menjelaskan kepada debitur mengenai hak dan kewajiban mereka dalam proses eksekusi jaminan tanah dan bangunan dilakukan. Hal ini akan membantu mengurangi potensi konflik dan memberi kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan masalah mereka sebelum proses lelang dilaksanakan. Bank dan pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang harus memastikan bahwa proses lelang dilakukan secara transparan dan adil. Ini dapat dilakukan dengan memastikan bahwa semua peserta lelang memiliki informasi yang cukup mengenai objek yang akan dilelang, termasuk status hukum, kondisi fisik, dan nilai pasar tanah atau bangunan tersebut. Penggunaan platform lelang yang transparan dan dapat diakses oleh banyak pihak juga dapat meningkatkan akuntabilitas.

References

Books

Diana R. W. Napitupulu, *Hukum Pertanahan*, UKI Press, 2023

Fuady, M, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007

Johannes Ibrahim, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2019

Nasokha dan Ganis, *Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi*, Damera Press, Jakarta Selatan, 2023

Journal

Sudarto & Budi Santoso, "Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia",
Jurnal Notarius, Vol 12 No 2, 2019 hlm. 603

Regulations

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor
7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta
Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah