



PELAKSANAAN EKSEKUSI BENDA JAMINAN SETELAH LELANG HAK TANGGUNGAN PADA BALAI MANDIRI PRASARANA BALI

Sucipto Sun¹⁾, Kt. Sukawati Lanang P. Perbawa²⁾

^{1,2)}Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

Email: sukawatilanang@unmas.ac.id

Abstract

In providing credit to the community, both individuals and business entities, banks need to request collateral as a guarantee of credit repayment by the debtor. In accordance with Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land (UUHT), the process of providing collateral is carried out by installing Mortgage Rights. The existence of Mortgage Rights authorizes the bank as a creditor to sell the object of Mortgage collateral through an auction to pay off the debtor's debt if the debtor is in default. The research method used is empirical juridical using data sourced from the Private Auction Office in Denpasar City.

Keywords : *Execution of Collateral, Mortgage Rights, Auction*

Abstrak

Dalam memberikan kredit kepada masyarakat baik perorangan maupun badan usaha, bank perlu meminta agunan sebagai jaminan atas penyelesaian kredit oleh debitor. Sesuai Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), proses pemberian jaminan tersebut dilakukan dengan pemasangan Hak Tanggungan. Adanya Hak Tanggungan memberikan kewenangan bagi bank selaku kreditor untuk menjual obyek jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan sebagai pelunasan dari hutang debitor apabila ia cidera janji. Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis empiris dengan menggunakan data yang bersumber dari Kantor Lelang Swasta yang ada di Kota Denpasar.

Kata Kunci : Eksekusi Jaminan, Hak Tanggungan, Lelang

A. Pendahuluan

Kegiatan kredit perbankan hampir selalu identik dengan adanya jaminan yang mendukung perjanjian kredit yang dibuat. Hal ini dilakukan demi terciptanya kepastian hukum

bagi para pihak, khususnya pemberi kredit agar mendapatkan kepastian akan pengembalian kredit yang telah

disalurkannya.¹ Pemberian kredit dituangkan dalam suatu perjanjian kredit yang merupakan suatu perjanjian yang bersifat obligatoir yang selalu dilengkapi dengan jaminan kebendaan.² Sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), maka proses pemberian jaminan tersebut dilakukan dengan pemasangan Hak Tanggungan. Dengan adanya pemasangan Hak Tanggungan ini akan memberikan kewenangan bagi bank selaku kreditor (yang memberikan piutang) untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagai pelunasan dari hutang debitor apabila ia cidera janji.

Pengertian 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.³ Apabila debitor telah macet dalam melakukan kewajibannya maka atas dasar kewenangan sesuai Pasal 6 UUHT bank akan mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL setempat serta mengambil pelunasan kredit tersebut dari hasil penjualan lelang agunan.

Peraturan Lelang merupakan sebuah regulasi yang sejajar dengan regulasi pemerintah dan merupakan regulasi lelang yang tertinggi sampai saat ini. Oleh karenanya benar bahwa Vendu Reglemen sebagai Undang-Undang Lelang.⁴

Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan pengosongan benda jaminan setelah dilakukan lelang Hak Tanggungan?

¹ Suramono, 2009, Perbankan dan Masalah Kredit, 2009, Jakarta, Penerbit Rineka Cipta, Hal.158.

² Herowati Poesoko, 2013, Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan, Yogyakarta, Aswaja Pressindo, Hal.3.

³ Adrian Sutedi,2012, Hukum Hak Tanggungan, Jakarta, Sinar Grafika.Hal. 23.

⁴ Rachmadi Usman. 2016. Hukum Lelang. Jakarta: Sinar Grafika. Hal.5.

2. Apakah yang menjadi hambatan pelaksanaan pengosongan benda jaminan?

B. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini dipergunakan jenis penelitian secara yuridis empiris. Dimana penelitian yuridis empiris ini merupakan suatu penelitian yang mengkaji fenomena hukum tentang terjadinya kesejangan norma dengan perilaku masyarakat.

2. Jenis Pendekatan

Jenis pendekatan yang digunakan didalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis yaitu pendekatan yang meliputi gejala-gejala dan perilaku masyarakat secara langsung dalam menyikapi kejadian tertentu.

3. Sumber Data

- a. Data Primer adalah data yang bersumber dari penelitian lapangan.
- b. Data Sekunder yaitu bahan hukum primer berupa Undang-undang dan bahan hukum sekunder berupa bahan yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer.

- c. Data Tersier adalah bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan, teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah Observasi, Wawancara, Dokumentasi.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif.

C. Pembahasan

1. Pelaksanaan Pengosongan Benda Jaminan Setelah Dilakukan Lelang Hak Tanggungan.

1.1 Pengaturan Pelaksanaan Pengosongan Benda Jaminan Setelah Dilakukan Lelang Hak Tanggungan.

Prosedur adalah serangkaian aksi yang spesifik, tindakan atau operasi yang harus dijalankan atau dieksekusi dengan cara yang baku (sama) agar selalu memperoleh hasil yang sama dari keadaan yang sama, semisal Prosedur Kesehatan dan Keselamatan

Kerja, Prosedur Masuk Sekolah, Prosedur berangkat sekolah, dan sebagainya. Lebih tepatnya, kata ini bisa mengindikasikan rangkaian aktivitas, tugas-tugas, langkah-langkah, keputusan-keputusan, perhitungan-perhitungan dan proses-proses, yang dijalankan melalui serangkaian pekerjaan yang menghasilkan suatu tujuan yang diinginkan, suatu produk atau sebuah akibat. Sebuah prosedur biasanya mengakibatkan sebuah perubahan.⁵

Permohonan berasal dari kata “mohon”, Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata “mohon” adalah minta dengan hormat, berharap supaya mendapat sesuatu. Sedangkan kata “permohonan” adalah permintaan kepada orang yang lebih tinggi kedudukannya dan sebagainya.⁶

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli

setiap saat semakin meningkat.⁷ Menurut Pasal 1 Vendu Reglement yang merupakan aturan pokok lelang menyebutkan: “penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Jaminan atau agunan (bahasa Inggris: warranty) adalah aset atau barang-barang berharga milik pihak peminjam (debitur) yang dijanjikan atau dititipkan kepada pemberi pinjaman (kreditur) sebagai tanggungan atau jaminan atas pinjaman yang diterima jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman atau

⁵<https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur>, diakses pada 23 januari 2023

⁶ <https://kbbi.web.id/mohon> di akses pada 26 januari 2023.

⁷ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hal. 239.

memenuhi kewajiban peminjam tersebut. Jika peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya atau gagal bayar, maka pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut sesuai dengan perjanjian. Dalam pemeringkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan. Bahkan dalam perjanjian kredit gadai, jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman.⁸

Menurut Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 berbunyi: 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 lainnya.⁹

hak Tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditor tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.¹⁰

Jadi dari definisi di atas maka Prosedur Permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan adalah tata cara aturan dan persyaratan yang harus dipenuhi kreditor untuk dan dalam meminta pelayanan kepada KPKNL agar melaksanakan lelang

⁸ <https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan>, diakses pada 26 januari 2023.

⁹ Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, hlm 75.

¹⁰ Sjahdeini Rehmi, Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan

Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan),(Bandung: Alumni, 1999), hal. 1.

terhadap agunan yang menjadi jaminan di tangan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Dokumen yang perlu dilengkapi pemegang hak tanggungan atau kreditur sebagai pemohon lelang yang menjadi persyaratan untuk diserahkan sebagai Permohonan lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada KPKNL yaitu : salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali Pemohon Lelang adalah perorangan, atau Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak Penjual, daftar barang yang akan dilelang, surat penetapan nilai limit dari Penjual, dalam hal Lelang menggunakan nilai limit, surat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan dengan dokumen kepemilikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang berupa: nomor rekening Pemohon Lelang, apabila hasil bersih harus disetorkan ke Pemohon Lelang, foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet, Foto minimal

empat buah dengan ketentuan tampak depan, tampak kiri, tampak kanan, dan tampak belakang. Softcopy foto dalam format .jpg atau .png dikirim ke fotoobjeklelang@gmail.com

Dokumen lelang yang bersifat khusus yaitu : salinan/fotokopi Perjanjian Kredit; salinan sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi; salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana dan tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa, salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian/penaksiran.

Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari: salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada

debitor oleh kreditor, disertai dengan tanda terima atau bukti kirim surat pemberitahuan tersebut, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN. Dalam hal pemilik jaminan bukan debitor maka pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang juga disampaikan kepada pemilik jaminan, bukti pengumuman lelang, SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang, Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (Akta de Command) Dokumen persyaratan lelang yang berupa fotokopi harus dilegalisasi atau diberi catatan “fotokopi sesuai dengan aslinya” oleh Pemohon Lelang.¹¹

1.2 Pelaksanaan Pengosongan Benda Jaminan Setelah Dilakukan Lelang Hak Tanggungan

Pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang diikat dengan Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan bagian dari eksekusi atas jaminan hutang oleh seorang kreditor yang telah dijaminan oleh debitor dan telah dipasang Hak Tanggungan oleh pihak kreditor. Cara pelaksanaan eksekusi atas jaminan hutang oleh seorang kreditor pada prinsipnya sangat tergantung dari jenis jaminan yang diberikan oleh debitor penjamin tersebut.

Jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) cara eksekusinya berbeda dengan jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrecht*). Pada prinsipnya untuk jaminan kebendaan eksekusi dapat dilakukan baik dengan penjualan di bawah tangan maupun penjualan lelang, sedangkan jaminan perorangan eksekusinya harus dilakukan dengan gugatan Perdata. Dalam hal penyelamatan kredit yang dilakukan pihak bank tidak

¹¹<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kp-kegiatan-baru/bacapengumuman/234/DokumenPersyaratanLelang.html> diakses pada tanggal 26 januari 2023.

memberikan hasil, maka adalah upaya yang dilakukan untuk memperoleh pembayaran kredit dan tunggakan bunganya adalah melalui penjualan obyek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan, melalui pelelangan umum.

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL Denpasar mendapat gugatan dari pihak debitor maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan dan gugatan perbuatan melawan hukum sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitor atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada KPKNL.

Kemudian yang menjadi permasalahan selanjutnya apabila seorang tereksekusi lelang masih menempati atau menguasai fisik atas barang lelang yang laku terjual. Secara aturan, hak orang yang dijual barangnya pindah kepada pemenang

lelang segera setelah perjanjian jual beli ditutup. Jika debitor masih bersikeras menguasai barang laku lelang tersebut, maka pemenang lelang meminta penerbitan grosse risalah lelang untuk pengosongan lelang yang akan disampaikan ke Pengadilan Negeri untuk bantuan pengosongan.

Permohonan eksekusi pelaksanaan pengosongan objek lelang yang dimohonkan kepada pengadilan negeri adalah masuk kategori jenis eksekusi riil, maka tahapannya yaitu : Permohonan Eksekusi, Telaah terhadap permohonan eksekusi dilaksanakan oleh Panitera Muda atau Tim yang ditugaskan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan dituangkan dalam resume telaah eksekusi, Apabila hasil resume telaah eksekusi permohonan tersebut dapat dilaksanakan, maka dilakukan penghitungan panjar biaya eksekusi dan pemohon eksekusi dipersilahkan untuk melakukan pembayaran, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan peringatan eksekusi/Aanmaning setelah lebih dahulu ada permintaan eksekusi dari Pemohon Eksekusi (Penggugat/Pihak

yang menang perkara), dengan mendasarkan pada Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBg. Penetapan peringatan eksekusi berisi perintah kepada Panitera/Juru sita/Juru sita Pengganti untuk memanggil pihak termohon eksekusi (Tergugat/Pihak yang kalah) untuk diperingatkan agar supaya memenuhi atau menjalankan putusan. Apabila termohon eksekusi (Tergugat/Pihak yang kalah) tidak hadir tanpa alasan setelah dipanggil secara sah dan patut, maka proses eksekusi dapat langsung diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri tanpa sidang insidentil untuk memberi peringatan, kecuali Ketua Pengadilan menganggap perlu untuk dipanggil sekali lagi. Peringatan eksekusi dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri harus dilakukan dalam pemeriksaan sidang insidentil, dibantu oleh Panitera, dengan dihadiri pihak termohon eksekusi (Tergugat/pihak yang kalah), serta apabila dipandang perlu dapat menghadirkan pemohon eksekusi (penggugat/pihak yang menang perkara). Peringatan eksekusi dalam sidang insidentil tersebut dicatat dalam Berita Acara yang

ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri dan Panitera. Dalam peringatan eksekusi tersebut Ketua Pengadilan Negeri memperingatkan termohon eksekusi (tergugat/pihak yang kalah) agar memenuhi atau melaksanakan isi putusan paling lama 8 (delapan) hari terhitung sejak diberikan peringatan. Apabila tenggang waktu terlampaui, dan tidak ada keterangan atau pernyataan dari pihak yang kalah tentang pemenuhan putusan, maka sejak saat itu pemohon dapat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menindak lanjuti permohonan eksekusi tanpa harus mengajukan permohonan ulang dari pihak yang menang (Pasal 197 ayat 1 HIR/Pasal 208 ayat 1 RBg). Apabila perkara sudah dilakukan sita jaminan (conservatoir beslaag), maka tidak perlu diperintahkan lagi sita eksekusi (executorial beslaag). Dan apabila dalam perkara tersebut tidak dilakukan sita jaminan sebelumnya, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan penetapan sita eksekusi. Dalam hal eksekusi pengosongan tidak selalu diletakkan sita eksekusi, dapat langsung

dilaksanakan pengosongan tanpa penyitaan. Dalam hal melaksanakan putusan yang memerintahkan untuk melakukan pengosongan (eksekusi riil), maka hari dan tanggal pelaksanaan pengosongan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, setelah dilakukan rapat koordinasi dengan aparat keamanan. Apabila termohon eksekusi merupakan unsur TNI (yang masih aktif atau yang telah purnawirawan), maka harus melibatkan pengamanan Polisi Militer (PM). Sebelum melakukan eksekusi pengosongan, terlebih dahulu dilakukan peninjauan lokasi tanah atau bangunan yang akan dikosongkan dengan melakukan pencocokan (konstatering) guna memastikan batas-batas dan luas tanah yang bersangkutan sesuai dengan penetapan sita atau yang tertuang dalam amar putusan dengan dihadiri oleh panitera, jurusita/jurusita pengganti, pihak berkepentingan, aparat setempat dan jika diperlukan menghadirkan petugas Badan Pertanahan Nasional,

serta dituangkan dalam Berita Acara. Dalam hal melakukan pemberitahuan eksekusi pengosongan dilakukan melalui surat (Surat Pemberitahuan) kepada pihak termohon eksekusi, harus dengan memperhatikan jangka waktu yang memadai dari tanggal pemberitahuan sampai pelaksanaan pengosongan. Pengosongan dilaksanakan dan dilakukan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan, dengan cara yang persuasif dan tidak arogan. Misalnya dengan memerintahkan pemohon eksekusi menyiapkan gudang penampungan guna menyimpan barang milik termohon eksekusi dalam waktu yang ditentukan, atas biaya pemohon. Setelah pengosongan selesai dilaksanakan, tanah atau bangunan yang dikosongkan, maka pada hari itu juga segera diserahkan kepada pemohon eksekusi atau kuasanya yang dituangkan berita acara penyerahan, dengan dihadiri oleh aparat.¹²

¹²<https://pn-sibolga.go.id/prosedur-eksekusi> diakses pada tanggal 27 januari 2023.

2. Hambatan Pelaksanaan Pengosongan Benda Jaminan.

2.1 Hambatan Internal Pelaksanaan Pengosongan Benda Jaminan

Banyak hambatan yang dialami dalam pelaksanaan pengosongan benda jaminan di antaranya terdapat beberapa faktor. Banyak faktor yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku dilelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun demikian, dalam APHT pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf J UUHT, sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk mengelak dan menolak pengosongan. Atas perbuatan debitur tersebut, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan ke pengadilan.

Dalam kenyataan di masyarakat dalam upaya untuk melakukan

eksekusi pengosongan tersebut tidak selalu dapat berjalan dengan lancar, ada beberapa faktor yang menghambat, sehingga eksekusi pengosongan tidak dapat berjalan sesuai dengan aturan hukum yang sudah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf J yang menyatakan: “janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan” dan sudah disepakati pada saat penandatanganan perjanjian kredit. Adapun faktor internal yang menghambat eksekusi pengosongan antara lain: Objek lelang masih dikuasai dan ditempati oleh debitur/penghuni/pemilik jaminan, Hubungan komunikasi antara pihak perbankan dengan debitur yang kurang baik, Kurangnya kooperatif dan kesadaran debitur dalam menyelesaikan utang atau kewajibannya.¹³

2.2 Hambatan Eksternal Pelaksanaan Pengosongan Benda Jaminan

Kenyataan yang ada di masyarakat dalam upaya untuk

¹³ Wawancara dengan I Nyoman Dewa Alit Arsa Yudana, tanggal 27 Januari 2023.

melakukan eksekusi pengosongan tersebut tidak selalu dapat berjalan dengan lancar, ada beberapa faktor yang menghambat, sehingga eksekusi pengosongan tidak dapat berjalan sesuai dengan aturan hukum yang sudah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf J yang menyatakan: “janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan” dan sudah disepakati pada saat penandatanganan perjanjian kredit.

Dalam hal pembeli tidak dapat menguasai objek jaminan yang telah dibelinya melalui lelang, maka pembeli dapat melakukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah jaminan berada tanpa harus mengajukan gugatan (Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberitahuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai pedoman pelaksanaan tugas dalam pengadilan menyatakan: “Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila

terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan“. Pemenang lelang setelah mengajukan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri maka selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri akan memberi peringatan kepada yang bersangkutan untuk segera mengosongkan rumah/tanah yang menjadi obyek lelang tersebut. Apabila tidak dihiraukan oleh pemilik jaminan/debitur maka pihak pengadilan akan melakukan upaya paksa.

Penggunaan kekuatan pengadilan untuk pelaksanaan pengosongan benda jaminan merupakan bantuan faktor eksternal yang berasal dari luar. Bantuan faktor eksternal ini, disisi lainnya menjadi suatu hambatan eksternal pula. Adapun hambatan eksternalnya yaitu: Ketidakpastian standar waktu penyelesaian pengosongannya oleh Pengadilan.

D. Simpulan dan Saran

1. Kesimpulan

Dari uraian diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pengosongan benda jaminan setelah dilakukan lelang hak tanggungan masih terdapat kendala yaitu adanya gugatan pihak ketiga dan objek lelang yang telah terjual masih ditempati pihak lain dan untuk hal ini dapat dimintakan ke pengadilan berupa permohonan eksekusi riil perngosongan objek lelang.

2. Hambatan pelaksanaan pengosongan benda jaminan bisa terjadi dari faktor internal dan eksternal nya. Untuk hambatan faktor internalnya yaitu : Penguasaan Objek lelang masih ditempati oleh debitur/penghuni/pemilik jaminan, Hubungan komunikasi antara pihak perbankan dengan debitur yang kurang baik, Kurangnya kooperatif dan kesadaran debitur dalam menyelesaikan utang atau kewajibannya. Dan untuk hambatan faktor eksternalnya yaitu : Ketidakpastian standar waktu penyelesaian

pengosongannya oleh pengadilan.

2. Saran

1. Untuk meminimalisir ketidakkooperatifan debitur dalam pengosongan objek lelang yang telah laku terjual, kreditur dapat mempersiapkan diri untuk melakukan usaha komunikasi dan memberikan pemahaman sampai jelas sejak dari awal dimulai hubungan perjanjian kredit tentang konsekuensi objek lelang dapat di jual lelang oleh kreditur jika debitur mengalami situasi dan kondisi wanprestasi. Pemberian komunikasi pemahaman yang dimaksud, harapannya adalah semoga dapat membuat debitur mengikhlaskan dan sukarela untuk meninggalkan dan mengosongkan objek jaminannya yang telah terjual lelang.

2. Untuk balai lelang bisa membantu kreditur apabila hubungan komunikasi kreditur dan debitur kurang harmonis yang akan

mengakibatkan pendekatan persuasif yang dilakukan kepada debitur menjadi terhambat. Posisi balai lelang yang sebagai pihak ketiga diantara kreditur dan debitur dapat menjadi nilai plus untuk membantu memberikan pemahaman kepada debitur resiko dan konsekuensi jika debitur wanprestasi yaitu objek jaminan lelang bisa dilelang dan setelah itu terjadi debitur harus mengikhlaskan sesuatu yang bukan miliknya lagi dan ikhlas mengosongkannya.

Daftar Pustaka

Buku

- Suramono, 2009, Perbankan dan Masalah Kredit, 2009, Jakarta, Penerbit Rineka Cipta, Hal.158.
- Herowati Poesoko, 2013, Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan, Yogyakarta, Aswaja Pressindo, Hal.3.
- Adrian Sutedi,2012, Hukum Hak Tanggungan, Jakarta, Sinar Grafika.Hal. 23.

Rachmadi Usman. 2016. Hukum Lelang. Jakarta: Sinar Grafika. Hal.5.

Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hal. 239.

Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, hlm 75.

Sjahdeini Rehmi, Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan),(Bandung: Alumni, 1999), hal. 1.

Internet

- Wikipedia 2023
<https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur>, diakses pada 23 januari 2023
- Kbbi 2023 <https://kbbi.web.id/mohon> di akses pada 26 januari 2023.
- Wikipedia 2023
<https://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan>, diakses pada 26 januari 2023.
- Kementerian Keuangan 2023
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknlpekanbaru/bacapengumu>

man/234/DokumenPersyaratanL
elang.html diakses pada tanggal
26 januari 2023.

Pengadilan Negeri, sibolga, 2023
[https://pnsibolga.go.id/prosedur-
eksekusi](https://pnsibolga.go.id/prosedur-eksekusi) diakses pada tanggal 27
januari 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No.4 Tahun 1996
tentang Hak Tanggungan
(Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 1996,
Tambahan Lembar Negara
Republik Indonesia Nomor 42).

Peraturan Menteri Keuangan (PMK)
Nomor 213/PMK.06/2020
tentang Petunjuk Pelaksanaan
Lelang (Berita Negara Republik
Indonesia Tahun 2020 Nomor
1601).