

TANGGUNG JAWAB PERUSAHAAN PERBANKAN TERHADAP PENGEMBALIAN HAK DEBITUR ATAS SISA EKSEKUSI HAK TANGGUGAN DI KOTA PEKANBARU

Nico Rama Putra, Firdaus, Hengki Firmansyah

Universitas Riau, Indonesia

Author Corresponding:
Nico Rama Putra

Abstract.

Mortgage, is a security right imposed on land rights as referred to in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, including or excluding other objects that are an integral part of the land, for the repayment of certain debts, which gives priority to certain creditors against other creditors. The type of research used is sociological research, or it can be called field research, namely conducting a study of the applicable law and how it is in reality in society. From the results of the study, it is concluded that, First, the arrangements related to mortgage rights refer to the Civil Code in general and Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, technically regulated through Minister of Finance Regulation Number 213 / PMK.06 / 2020 concerning Guidelines for Conducting Auctions and Minister of Finance Regulation Number 213 / PMK.06 / 2020 concerning Guidelines for Conducting Auctions. The two weaknesses of this regulation are quantitative-based democracy or only the highest number of votes, the risk of money politics, the risk of horizontal conflict in the community, and conflict due to the determination of the winner if the results of the highest number of votes are more than one candidate.

Keywords: Mortgage Rights, Banking Responsibility, Auction

PENDAHULUAN

Kredit dalam arti luas dapat dimaknai sebagai komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang.¹ Jaminan adalah Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.² Sedangkan pengertian lain dari jaminan adalah agunan. Agunan adalah Jaminan Pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.³

¹ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank Perspektif Hukum dan Ekonomi*), Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 10.

² M.Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2002, hlm.148

³ Pasal 1 ayat 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Jaminan yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara debitur dengan kreditur disebut dengan jaminan khusus.⁴ Perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur bertujuan untuk memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Biasanya jaminan yang sering digunakan debitur sebagai kepastian atas pengembalian pinjaman utangnya adalah berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan. Jaminan ini memberikan perlindungan kepada kreditur apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji oleh debitur.⁵ Adapun unsur pokok yang terkandung yakni: "hak tanggungan dimaksudkan sebagai hak pemberian pembebanan jaminan yang akan dijadikan sebagai pengkoveran utangnya dan menjadikan ia kreditur yang diutamakan."⁶

Bank adalah lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha dengan melakukan penarikan dana langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan melakukan penyaluran kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit/pembiayaan. Sementara lembaga keuangan bukan bank tidak dapat melakukan kegiatan penarikan dana langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan.⁷ Perjanjian kredit diartikan keterikatan pihak dengan adanya hak jaminan. Perjanjian jaminan tersebut membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu sebagai objek jaminan sesuai dengan kesanggupan debitur. Hal ini bertujuan memberikan kepastian hukum pengembalian dana kredit berdasarkan perjanjian pokok pada jaminan. Menurut teori penciptaan kredit, setiap bank dapat menciptakan uang dan mengambil keuntungan dari akuntansi ketika memberikan kredit atau pinjaman.⁸ Secara umum, kredit diberikan kepada peminjam yang dibuat berdasarkan perjanjian khusus.⁹ Ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Hal ini berarti dalam kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-

⁴ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, 2006, hlm 12

⁵ Saputera, Januar Agung. "Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Pailit." *IUS CONSTITUTUM* Vol.1 No. 2 2016, hlm. 22.

⁶ Paputungan, Nina. "*Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit.*" *Lex Privatum* Vol.4 No.2, 2016 , hlm 23.

⁷ Umam Khotibul, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, PT. Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm.1

⁸ Werner, R. A, *Enhanced debt management: Solving the eurozone crisis by linking debt management with fiscal and monetary policy*. *Journal of International Money and Finance*, Vol. 49, 2014, hlm. 443

⁹ Zubair Hasan, *Credit creation and control: an unresolved issue in Islamic banking*, *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, Vol. 1. No. 1, 2008. hlm. 69-81.

banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.¹⁰

Direksi bank dalam hal ini sebagai kreditur tidak diperkenankan memasukkan uang sisa hasil lelang ke dalam neraca bank, karena uang sisa hasil lelang tersebut merupakan hak kreditur. Apabila kreditur tidak diketahui keberadaannya, maka bank dapat menitipkan uang tersebut kepada pengadilan negeri dimana debitur atau kreditur berada sesuai dengan pasal 463 KUH Perdata. Berdasarkan penjelasan pasal 463 dan pasal 1404 KUHPerdata bahwa apabila debitur tidak menerima hasil lelang tersebut selama kurun waktu 30 tahun maka uang tersebut akan dikuasai oleh Negara atau masuk ke kas Negara sesuai ketentuan Pasal 1129 KUHPerdata yang menerangkan bahwa bila setelah lampaunya waktu 30 tahun terhitung dari terbukanya warisan itu, tidak ada ahli waris yang muncul maka perhitungan penutupnya harus dilakukan kepada Negara yang berwenang untuk menguasai barang-barang harta peninggalan itu untuk sementara.

KERANGKA TEORI

Menurut Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, Teori adalah serangkaian asumsi, konsep, abstrak, definisi dan proposisi untuk menerangkan sesuatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungna antar konsep-konsep yang ada.¹¹ Adapun teori yang relevan untuk digunakan dalam penelitian ini menurut penulis adalah:

Teori Hak Ekonomi

Hubungan hukum tercermin pada hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum. Hukum harus dibedakan dari hak dan kewajiban, yang timbul kalau hukum itu diterapkan terhadap peristiwa konkrit, tetapi keduanya tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Hak adalah memberikan kenikmatan dan keleluasaan kepada individu atau seseorang dalam melaksanakannya, sedangkan kewajiban merupakan pembatasan dan beban, sehingga yang menonjol adalah segi aktif dalam hubungan hukum itu, yaitu hak.¹² Hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum, sedangkan kepentingan adalah tuntutan

¹⁰ Lushun Adji Dharmanto, *Perlindungan Hukum Kreditor dengan Objek Hak Guna Bangunan yang Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo*, Jurnal Pembaharuan Hukum Vol III No. 2 Mei-Agustus 2016, hlm.245

¹¹ Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Sosial*, LP3ES, Jakarta, 1998. hlm 37

¹² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta:,Liberty, 1999), h.42

perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan pada hakekatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya.¹³

Hak atas ekonomi jika dirujuk dengan konsep Hak Asasi Manusia mengacu pada hak ekonomi sosial budaya (Ekosob) yang dimuat pada Kovenan Internasional Hak-Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya. Kovenan ini kemudian diratifikasi menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan *International Covenant On Economic, Social And Cultural Rights* (Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya). Negara-negara menyetujui dan meratifikasi kovenan Hak Ekonomi Sosial Budaya, dengan pertimbangan yang layak mengenai hak-hak asasi manusia dan perekonomian nasional mereka, dapat menentukan sampai berapa jauh dapat menjamin hak-hak ekonomi yang diakui di dalam Perjanjian ini termasuk orang-orang bukan warga negara.

Teori Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Pasal 1313 KUHPerdata merumuskan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".¹⁴ Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal¹⁵.

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal.

Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak. Perkataan "Perikatan" (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan "Perjanjian" sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*)

¹³ *Ibid*, hlm.43

¹⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Politeia, Bogor, 1994, hlm. 282.

¹⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2009, hlm. 84.

tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan–perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.¹⁶

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara ilmiah yang digunakan untuk melakukan penelitian sehingga penelitian dapat dibuat dalam bentuk yang sistimatis, adapun metode penelitian yang penulis gunakan adalah sebagai berikut :

Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian sosiologis, atau dapat disebut dengan penelitian lapangan, yaitu melakukan kajian hukum yang berlaku serta bagaimana kenyataannya dalam masyarakat.¹⁷ Dengan kata lain, penelitian ini dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi pada masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.¹⁸

Lokasi penelitian

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi memperoleh data yang diperlukan pada wilayah hukum Kota Pekanbaru, dalam hal ini Kantor Bank BRI Kantor Cabang Pekanbaru Sudirman dan salah seorang debitur hak tanggungan yang pernah memberikan hak tanggungan kepada Bank BRI Kantor Cabang Pekanbaru Sudirman dan dieksekusi lelang. Adapun alasan penulis melakukan penelitian pada Bank BRI KC Pekanbaru merupakan bank BUMN yang kantornya berada dipusat Kota Pekanbaru dengan akses yang tidak jauh dari Universitas Riau dan debitur merupakan orang yang memberikan hak tanggungannya dan dieksekusi lelang, sehingga berkepentingan dalam penelitian ini.

Analisis Data

Melalui penelitian, akan diadakan analisa dari data yang dikumpulkan dan diolah. Metodologi penelitian yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.¹⁹ Dalam penelitian ini, analisa data yang dilakukan adalah analisis kualitatif, yang akan menghasilkan data deskriptif.²⁰

¹⁶ R. Subekti, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1998, hlm. 122.

¹⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, 2012, hlm. 126

¹⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hlm. 15

¹⁹ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika. Jakarta, 2012, hlm.17.

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* , *Op.cit*, hlm. 25.

Hasil penelitian akan dipaparkan kembali dengan kalimat yang sistematis agar dapat memberikan gambaran yang jelas atas permasalahan.. Selanjutnya, penulis menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus. Dalam mendapatkan kesimpulan dimulai dengan melihat faktor-faktor yang nyata dan diakhiri dengan penarikan suatu kesimpulan yang juga merupakan fakta dimana kedua fakta tersebut dijembatani teori-teori.²¹

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Pengembalian Sisa Hasil Lelang Hak Tanggungan Debitur oleh Pihak Bank

Hukum tanah yang berlaku bagi bangsa Indonesia Sejak sebelum kemerdekaan hingga lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, yang dikenal dengan UUPA, bahkan sampai sekarang masih berlaku hukum tanah adat. Didalam hukum tanah adat tidak mengenal yang namanya Lembaga Jaminan hak atas tanah yang sekarang dikenal dengan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang ada di atasnya. Didalam hukum tanah adat hanya mengenal transaksi-transaksi yang berobjek hak atas tanah baik yang bersifat sementara maupun yang bersifat tetap, seperti jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, pinjam- meminjam, gadai menggadai, hak menumpang, dan bagi hasil tanah pertanian.²²

Dalam melaksanakan perjanjian antara kreditur dan debitur sudah ada perlindungan hukum masing-masing pihak, perlindungan pada kreditur tertera pada isi perjanjian yang dapat ditentukan perbuatan apa yang harus dilakukan oleh kedua boleh pihak misalnya seperti ketentuan bunga dan denda yang tercantum dalam perjanjian kredit masih tetap berlaku, pada saat dilakukannya eksekusi debitur harus bersedia memberi izin kepada Bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank untuk masuk ke dalam tiap-tiap agunan kredit yang diberikan oleh debitur kepada Bank guna pelunasan kredit. Adapun pengaturan terkait pengembalian sisa hasil lelang hak tanggungan debitur oleh pihak bank adalah sebagai berikut:

Pengaturan Pengembalian Sisa Hasil Lelang Hak menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

²¹ Aslim Rasyad, *Metode Ilmiah; Persiapan Bagi Peneliti*, Unri Press, Pekanbaru, 2005, hlm.20.

²² Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006 hlm. 95

Umumnya di Indonesia kegiatan lelang masih jarang dipergunakan oleh masyarakat secara sukarela, hal ini dikarenakan masyarakat Indonesia mempunyai pandangan yang negatif terhadap lelang, walaupun pada kenyataannya hal itu tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar proses lelang dilaksanakan karena adanya putusan dari pengadilan terhadap pihak yang kalah. Dalam suatu perkara lelang merupakan sarana jual beli dimana para pihak saling melakukan penawaran dimuka umum yang dipimpin oleh seseorang dalam melakukan penawaran.

Dalam mengikuti lelang hak tanggungan peserta lelang harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak lelang, meliputi syarat umum dan syarat khusus lelang. Meskipun mengenai syarat umum dan syarat khusus lelang tidak dijelaskan secara jelas didalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang tetapi para ahli memberikan pandangan mengenai syarat umum dan syarat khusus dalam hal ini jelaskan oleh Arba dan Diman Ade Mulada meliputi :²³

a. Syarat Umum

- 1) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual.
- 2) Daftar barang yang akan dilelang.
- 3) Syarat lelang dari penjual atau pemilik barang. Adapun persyaratan lelang yang dimaksud adalah sebagai berikut :
 - Penentuan harga limit
 - Penentuan tata cara penjualan
 - Uang jaminan.

b. Syarat khusus (khusus untuk hak tanggungan)

- 1) Salinan fotokopi perjanjian kredit.
- 2) Salinan fotokopi sertifikat hak tanggungan.
- 3) Salinan fotokopi perincian utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
- 4) Salinan fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan debitur.
- 5) Bukti Asli/fotokopi bukti kepemilikan hak
- 6) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur yang diserahkan paling lambat 1 hari sebelum lelang diadakan.
- 7) Salinan/fotokopi surat keterangan tanah (SKT) dari kantor pertanahan.

Surat permohonan pelaksanaan lelang serta persyaratannya dianggap telah lengkap oleh pemohon maka pemohon harus mengajukan secara tertulis permohonan pelaksanaan lelang kepada KPKNL atau pemimpin balai lelang yang kemudian pihak KPKNL melakukan pemeriksaan

²³ Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit* Hal. 173.

kelengkapan persyaratan permohonan lelang tersebut apabila persyaratannya telah lengkap maka pihak KPKNL melaksanakan proses lelang.

Untuk melaksanakan lelang eksekusi atas objek yang sudah dijaminakan pada pihak kreditur maka debitur dan kreditur harus memperhatikan prosedur untuk terlaksananya eksekusi yang benar sehingga tidak merugikan kedua belah pihak, berdasarkan Peraturan Lelang penjualan di muka umum dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang, cara penjualan dengan penawaran meningkat atau menurun, penawaran secara tertulis dan yang terakhir ialah adanya pemberitahuan kepada debitur paling lambat 30 hari dari tanggal pelelangan. Dalam prosedur melakukan eksekusi hak tanggungan, harapan kreditur jika dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan agar apabila debitur cedera janji dengan harapan dilaksanakannya eksekusi maka kreditur dapat memperoleh kembali pelunasan piutang dan sisa hasil dari pelelangan tersebut dapat diserahkan kembali kepada debiturnya, dan hal tersebut akan lebih mempermudah proses eksekusinya.

Dalam melaksanakan perjanjian antara kreditur dan debitur sudah ada perlindungan hukum masing-masing pihak, perlindungan pada kreditur tertera pada isi perjanjian yang dapat ditentukan perbuatan apa yang harus dilakukan oleh kedua boleh pihak misalnya seperti ketentuan bunga dan denda yang tercantum dalam perjanjian kredit masih tetap berlaku, pada saat dilakukannya eksekusi debitur harus bersedia memberi izin kepada Bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank untuk masuk ke dalam tiap-tiap agunan kredit yang diberikan oleh debitur kepada Bank guna pelunasan kredit.

Pengaturan Pengembalian Sisa Hasil Lelang Hak menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Adapun mekanisme pelelangan eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut:²⁴

a. Permohonan lelang

Tahapan pertama dalam penyelenggaraan Lelang adalah tahapan permohonan lelang. Permohonan lelang dapat diajukan secara tertulis ataupun melalui aplikasi portal lelang online. Pemohon lelang mengajukan dokumen persyaratan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah ditetapkan, yang terdiri atas dokumen khusus dan umum. Berikut dokumen umum yang diperlukan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan:

a. daftar barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang Jamman

²⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- b. surat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik
 - c. informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/ penyetoran hasil bersih lelang berupa:
 - d. informasi tertulis berupa Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Pemohon Lelang
 - e. surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa Objek Lelang dalam penguasaan secara fisik Penjual,
 - f. foto objek lelang; dan
 - g. Bukti pembayaran Bea Permohonan Lelang
- Dokumen khusus yang diperlukan saat permohonan lelang.²⁵
- a. salinan Perjanjian Kredit
 - b. salinan Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - c. fotokopi sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan
 - d. salinan Perincian Hutang debitor yang harus dipenuhi
 - e. salinan bukti bahwa debitor wanprestasi, debitor telah pailit
 - f. surat pernyataan pertanggungjawaban kreditor selaku Pemohon apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana
 - g. surat pemberitahuan dari kreditor baru kepada debitor mengenai adanya pengalihan piutang/*cessie*
- b. Penetapan Waktu Sebelum Lelang
- Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II adalah orang yang berwenang dalam menetapkan waktu pelaksanaan lelang. Sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, pemohon lelang juga harus mengajukan dokumen khusus diantaranya:²⁶
- 1) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor
 - 2) bukti pengumuman lelang
 - 3) SKT /SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun
 - 4) Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materiil dari Penjual mengenai tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang
- c. Pembatalan Sebelum Lelang
- Dalam hal lelang belum dilaksanakan, maka dapat dibatalkan oleh pejabat lelang dengan didasarkan pada:
- 1) Permintaan pemohon lelang
 - 2) Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan

²⁵ *Ibid*

²⁶ *Ibid*

- 3) Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/2020 tentang Petunjuk Lelang Permohonan ini dilakukan dengan cara tertulis dan harus diterima oleh pejabat lelang sebelum lelang dimulai
- d. Jaminan Penawaran Lelang dan Nilai Limit
Besaran Jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual, jaminan tersebut dapat berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi bank jaminan. Besaran jaminan tersebut berkisar pada 20% hingga 50% dari nilai limit objek lelang. untuk lelang online (e-auction) maka penawarannya dilakukan di aplikasi portal lelang. Nilai limit untuk Lelang Eksekusi Hak Tanggungan harus ditetapkan dengan diperhitungan dari hasil penilaian oleh penilai.
- e. Pengumuman Lelang
Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan sebanyak 2 kali, dengan jarak waktu 15 hari, pengumuman pertama dapat dilakukan dengan media elektronik, selebaran dan media lainnya, namun untuk pengumuman kedua diharuskan untuk diumumkan melalui surat kabar harian
- f. Penawaran Lelang
Setelah diumumkan, tahap selanjutnya adalah penawaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, penawaran dapat dilakukan secara lisan, dan tertulis. Penawaran untuk lelang online dapat dilakukan melalui aplikasi portal lelang. Penawaran lelang terbagi atas open bidding atau penawaran terbuka dan closed bidding atau penawaran tertutup. Penawaran lelang melalui aplikasi portal lelang dapat diajukan lebih dari 1 kali penawaran untuk setiap barang.

Pengaturan Pengembalian Sisa Hasil Lelang Hak menurut Yurisprudensi Putusan Pengadilan PN Pekanbaru Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Pbr dan Nomor 327/Pdt.G/2022/PN Pbr

Pada perkara dengan nomor Putusan PN Pekanbaru Nomor 243/Pdt.G/2021/PN Pbr dengan para pihak Suwindy melawan Bank BRI Pekanbaru dengan turut tergugat Kantor KPKNL disebutkan bahwa gugatan tersebut berkenaan dengan hutang senilai Rp 16.728.687.026, (enam belas miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu dua puluh enam rupiah). Adapun nilai jual objek hak tanggungan milik penggugat adalah senilai Rp.16.301.145.679,-(Enam belas miliar tiga ratus satu juta seratus empat puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh sembilan rupiah). Adapun dalam gugatan ini, penggugat menggugat Bank BRI untuk mengembalikan sisa hasil eksekusi lelang senilai Rp 16.301.145.679 (Enam

belas miliar tiga ratus satu juta seratus empat puluh lima ribu enam ratus tujuh puluh sembilan rupiah kepada penggugat).

Pada perkara lain, dengan nomor 327/Pdt.G/2022/PN Pbr dengan penggugat Yuliati WD melawan Bank BRI Pekanbaru dengan Kantor KPKNL Pekanbaru juga menampilkan gugatan terkait eksekusi hak tanggungan. Penggugat dengan petitumnya meminta untuk ditentukan sisa hasil eksekusi hak tanggungannya kepada PN Pekanbaru. Dalam perkara ini, Yuliati WD memiliki agunan yang dibebankan hak tanggungan dengan NJOP senilai Rp. 1.226.000.000. Sisa hasil hak tanggungan senilai Rp. 376.000.000 dikembalikan pasca putusan pengadilan. Padahal seharusnya sisa hasil eksekusi hak tanggungan merujuk pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan hak debitur, dalam hal ini penggugat bisa dikembalikan tanpa digugat terlebih dahulu.

Pengaturan terkait pengembalian hasil eksekusi lelang merujuk pada Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai dasar dari semua aturan terkait hak tanggungan di Indonesia. Pada pasal Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sejalan dengan pasal tersebut, Pada penjelasan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, juga dijelaskan terkait eksekusi melalui pelelangan umum yaitu Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pengaturan Pengembalian Sisa Hasil Lelang Hak menurut Pendapat Ahli

Menurut Burhan Sidabariba, jika hasil pelunasan kredit oleh debitur dari penjualan objek jaminan, baik melalui lelang maupun penjualan objek jaminan dibawah tangan, maka debitur mendapat haknya dalam perlindungan hukum sebagai berikut:²⁷

²⁷ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papas Sinar Sinanti, 2019, hlm. 262

- a. Jika hasil penjualan objek jaminan, baik melalui parate eksekusi atau fiat eksekusi maupun melalui penjualan dibawah tangan, melebihi jumlah utang, kelebihan hasil penjualan tersebut menjadi hak debitur dan debitur mendapat surat keterangan lunas atas kreditnya
- b. Jika hasil penjualan objek jaminan objek jaminan, baik melalui parate eksekusi atau fiat eksekusi maupun melalui penjualan dibawah tangan, sama dengan jumlah utang, utang debitur dinyatakan lunas dan debitur mendapat surat keterangan lunas atas kreditnya
- c. Jika hasil penjualan objek jaminan, baik melalui parate eksekusi atau fiat eksekusi maupun melalui penjualan dibawah tangan, lebih kecil dari jaminan, kekurangan tersebut tetap menjadi tanggung jawab debitur jika debitur yang beritikad baik dan mampu membayar sisa utangnya baik dengan menjual barang yang bukan jaminan maupun mencicil sisa utang tersebut kepada kreditur.

Langkah Bank BRI Pekanbaru Kantor Cabang Sudirman Menyelesaikan Sisa Eksekusi Hak Tanggungan

Hak jaminan atas tanah hanya dikenal di dalam hukum tanah barat atau eropa, yaitu dalam *burgerlijkwetboek* (BW), yang diatur didalam buku II tentang hak jaminan atas tanah melalui hipotek. Jaminan adalah suatu perikatan antar akreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartaya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang sidebitur. Jaminan adalah milik pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut.²⁸ Adapun langkah perusahaan perbankan menyelesaikan sisa eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut:²⁹

1. Pengikatan pemenang lelang dengan Surat Pengikatan Pemenang Lelang

Pengikatan pemenang lelang dengan surat pengikatan pemenang lelang ini dilakukan setelah didapatkannya pemenang lelang dengan nilai pembelian tertinggi. Adapun surat ini dikeluarkan oleh KPKNL dengan tujuan pemenang lelang dan tembusan kepada kreditur maupun debitur apabila bukan lelang sukarela.

2. Pembayaran Jumlah Total Nilai Obyek Lelang

Setelah Surat Pengikatan Pemenang Lelang diterima oleh pembeli, maka pembeli berkewajiban untuk membayar jumlah total nilai obyek lelang

²⁸ H. M. Arba, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1-2

²⁹ Wawancara dengan Bapak Elpin Pangeran Gultom, Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi Kantor KPKNL Pekanbaru pada 26 Juli 2023

tersebut dengan dipotong uang jaminan yang telah diserahkan kepada KPKNL pada saat sebelum lelang. Pembayaran ini dilakukan dengan mekanisme *virtual account* bank himbara.

3. Penyerahan Obyek Lelang

Setelah pembayaran diterima oleh penjual lelang, dalam hal ini kreditur apabila lelang eksekusi hak tanggungan, maka obyek lelang diserahkan kepada pembeli. Apabila obyek lelang tersebut merupakan benda tidak bergerak seperti tanah atau bangunan dalam hak tanggungan, maka yang diserahkan adalah sertifikat asli.

4. Penyelesaian Berita Acara Lelang

Setelah obyek lelang diserahkan, maka berita acara serah terima obyek lelang dikirimkan kepada KPKNL untuk dibuatkan Penyelesaian Berita Acara Lelang dengan diketahui seluruh pihak.

1. Uang Hasil Eksekusi Lelang Disimpan dalam Rekening Penampungan Bank BRI Kantor Cabang Pekanbaru

Sisa uang hasil lelang yang telah dikurangkan hutang ditempatkan pada rekening khusus penampungan milik bank untuk sementara waktu sebelum disalurkan kepada debitur apabila bersisa. Kebanyakan kasus tidak dikembalikannya sisa hasil lelang kepada debitur, sisa hasil uang ini dibiarkan lama mengendap di rekening penampungan milik bank.³⁰

2. Penyerahan Sisa Hasil Lelang Kepada Debitur

Setelah berita acara lelang diselesaikan, pihak bank dalam hal ini selaku kreditur wajib menyerahkan sisa hasil kepada debitur yang jaminannya dilelang. Penyerahan sisa hasil lelang ini juga harus disertakan risalah lelang dan berita acara lelang pada penyerahan kepada debitur.³¹

Direksi bank dalam hal ini sebagai kreditur tidak diperkenankan memasukkan uang sisa hasil lelang ke dalam neraca bank, karena uang sisa hasil lelang tersebut merupakan hak kreditur. Apabila kreditur tidak diketahui keberadaannya, maka bank dapat menitipkan uang tersebut kepada pengadilan negeri dimana debitur atau kreditur berada sesuai dengan pasal 463 KUHPerdata. Berdasarkan penjelasan pasal 463 dan pasal 1404 KUHPerdata bahwa apabila debitur tidak menerima hasil lelang tersebut selama kurun waktu 30 tahun maka uang tersebut akan dikuasai oleh Negara atau masuk ke kas Negara sesuai ketentuan Pasal 1129 KUHPerdata yang menerangkan bahwa bila setelah lampaunya waktu 30 tahun terhitung dari terbukanya warisan itu, tidak ada ahli waris yang muncul maka perhitungan penutupnya harus dilakukan kepada

³⁰ Wawancara dengan Bapak Marjoni Hendri selaku Asisten Kepala Kantor Bank BRI Kota Pekanbaru Cabang Sudirman pada tanggal 2 Januari 2024

³¹ Wawancara dengan Bapak Elpin Pangeran Gultom, Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi Kantor KPKNL Pekanbaru pada 26 Juli 2023

Negara yang berwenang untuk menguasai barang-barang harta peninggalan itu untuk sementara.

Dalam hal eksekusi lelang, pasca penetapan dan pembayaran dilakukan oleh pemenang lelang, uang lelang diserahkan seluruhnya kepada pihak pemohon lelang, dalam hal ini kreditur apabila dalam hal eksekusi hak tanggungan.³²

Terkait tidak adanya aturan teknis terkait pengembalian sisa hasil eksekusi lelang hak tanggungan, seharusnya pemerintah mengeluarkan aturan terkait hal ini. Aturan tersebut dapat berupa peraturan pemerintah maupun peraturan yang dikeluarkan oleh lembaga yang bertugas dalam bidang pengawasan jasa perbankan, seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Aturan teknis terkait pengembalian ini akan menghindarkan masyarakat dari kejadian serupa, yaitu tidak dikembalikannya sisa hasil eksekusi hak tanggungan.

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Hak Tanggungan merupakan perjanjian kredit yang lazim dilakukan masyarakat. Pengaturan terkait hak tanggungan merujuk pada KUH Perdata secara umum dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Peraturan ini mengatur asas dan prinsip hak tanggungan hingga hal yang bersifat teknis. Terkait eksekusi hak tanggungan, secara teknis diatur melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Terkait hasil eksekusi hak tanggungan. Pengaturan terkait pengembalian sisa hasil eksekusi hak tanggungan ini belum secara teknis dimuat pada Undang-Undang Hak Tanggungan maupun pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Apabila hasil penjualan lelang sudah dapat melunasi hutang dan bunga pinjaman, maka sisanya menjadi hak debitor, dalam hal ini pemberi hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan menjadi dasar hukum dalam pengembalian ini. Akan tetapi, untuk peraturan teknis, tidak ditemukan aturan teknis pengembalian sisa hasil eksekusi hak tanggungan. Kekosongan hukum dalam hal teknis ini kemudian memicu terjadinya kekeliruan dalam pengembalian.
2. Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terdiri atas 3 prosedur yaitu Prosedur Pra Lelang (Penjual Mengajukan Surat Permohonan Lelang, Penandatanganan kerjasama (MOU/SPK), Penerimaan Dokumen, Pengecekan Aspek Hukum, Peninjauan dan Pemasaran Aset, Penetapan Lelang oleh pihak KPKNL, Pengumuman lelang oleh penjual, Peserta lelang

³² Wawancara dengan Bapak Elpin Pangeran Gultom, Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi Kantor KPKNL Pekanbaru pada 26 Juli 2023

menyetorkan uang jaminan kepada bendahara penerimaan), Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Penyerahan harga limit, Penawaran terbuka dengan mengangkat nomor peserta, Penentuan pemenang lelang, Pengikatan pemenang lelang dengan Surat Pengikatan Pemenang Lelang, Prosedur Pasca Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pembayaran, Penyerahan obyek lelang, hingga penyelesaian berita acara lelang.

Saran dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Pengaturan terkait pengembalian sisa hasil eksekusi hak tanggungan ini belum secara teknis dimuat pada Undang-Undang Hak Tanggungan maupun pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penting untuk kemudian membuat aturan teknis sehingga masyarakat yang menjadi debitur tidak kebingungan terkait mekanisme dalam sisa hasil eksekusi lelang yang sudah dikurangi nilai hutang dan bunga
2. Direksi bank dalam pengurusan bank bertanggungjawab penuh dalam dan diluar pengadilan terkait pengurusan maupun implikasi hukum perusahaan, dalam hal ini perusahaan perbankan. Direksi bank harus memperlihatkan akuntabilitas dalam pertanggungjawaban pengurusan bank. Perlu kemudian lembaga yang berwenang melakukan audit terhadap pelaksanaan pemberian kredit perbankan kepada masyarakat untuk melihat pertanggungjawaban hukum direksi, terutama dalam hal hak tanggungan yang banyak digunakan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank Perspektif Hukum dan Ekonomi*), Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 10.
- M.Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2002, hlm.148
- Pasal 1 ayat 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, 2006, hlm 12
- Saputera, Januar Agung. "Kedudukan Kredit Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Pailit." IUS CONSTITUTUM Vol.1 No. 2 2016, hlm. 22.
- Paputungan, Nina. "*Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit.*" Lex Privatum Vol.4 No.2, 2016, hlm 23.
- Umam Khotibul, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, PT. Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm.1

- Werner, R. A, *Enhanced debt management: Solving the eurozone crisis by linking debt management with fiscal and monetary policy*. Journal of International Money and Finance, Vol. 49, 2014, hlm. 443
- Zubair Hasan, Credit creation and control: an unresolved issue in Islamic banking, International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management, Vol. 1. No. 1, 2008. hlm. 69-81.
- Lushun Adji Dharmanto, *Perlindungan Hukum Kreditor dengan Objek Hak Guna Bangunan yang Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo*, Jurnal Pembaharuan Hukum Vol III No. 2 Mei-Agustus 2016, hlm.245
- Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Sosial*, LP3ES, Jakarta, 1998. hlm 37
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta:, Liberty, 1999), h.42
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Politeia, Bogor, 1994, hlm. 282.
- ¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2009, hlm. 84.
- R. Subekti, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1998, hlm. 122.
- Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tanggung%20jawab>, diakses pada 20 Desember 2022
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, 2012, hlm. 126
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hlm. 15
- Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika. Jakarta, 2012, hlm.17.
- Aslim Rasyad, *Metode Ilmiah; Persiapan Bagi Peneliti*, Unri Press, Pekanbaru, 2005, hlm.20.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm 52.
- Sudaryanto. W, “*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*”, Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 10.
- Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, 1997, Mandar Maju, Bandung. Hlm. 56
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 239

- Rahmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: PT. Eresco, 1987), h.106
- Darmawati. *Determinasi Registrasi Penduduk di Kota Pekanbaru*, (Teroka Riau, Vol.VIII, No. 2, 2008), hlm. 61-71.
- Badan Pusat Statistik, Pekanbaru Dalam Angka, 2021, h.1
- Herlien Budiono, Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006 hlm. 95
- Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit* Hal. 173.
- Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papas Sinar Sinanti, 2019, hlm. 262
- H. M. Arba, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1-2