



**ANALISIS PELAKSANAAN LELANG TERHADAP BENDA JAMINAN HAK
TANGGUNGAN ATAS PENGAJUAN KREDIT SEBAGAI AKIBAT WANPRESTASI
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
(STUDI KASUS PADA PUTUSAN NOMOR: 457/PDT.G/2014/PN.SMG)**

Ireina Permata Nugraha*, Rinitami Njatrijani, Aminah
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: ireinapermata@yahoo.com

ABSTRAK

Banyak kredit mengalami kemacetan dalam pelunasannya. Untuk menjaga hubungan hukum antara bank dengan nasabah maka harus ada penyelamatan atas kredit yang bermasalah tersebut. Sebagai upaya menjaga kestabilan fungsi bank itu sendiri. Salah satunya sengketa antara PT. Bank Negara Indonesia dengan CV. Sumber Jaya motor dimana BNI melakukan lelang atas benda jaminan CV.Sumber Jaya motor. Dari hasil penelitian dan pembahasan yang didapat, menunjukkan BNI melakukan penyelamatan kredit melalui 3R terlebih dahulu jika tidak ada itikad baik dari nasabah untuk melunasi hutangnya maka akan dilakukan somasi. Hingga pemberian somasi ketiga tidak kunjung ada itikad baik maka BNI melakukan lelang berdasarkan Pasal 14 UUHT melalui kekuasaan sendiri. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor 457/Pdt.G/2014/PN.Smg. BNI memiliki hak *preference* dalam menerima pelunasan dengan menjual benda jaminan sesuai dengan UUHT. Pelaksanaan lelang dilakukan karena kreditor tidak memenuhi klasifikasi kredit yang dapat diselamatkan melewati 3R. Lelang akan dilakukan apabila sudah ada langkah penyelamatan kredit terlebih dahulu dengan cara melayangkan peringatan kepada kreditor serta penyelamatan melalui 3R, serta melakukan *cross default* dan *cross collateral* dalam klausul perjanjian kredit dalam rangka pencegahan kredit bermasalah serta penyelesaian non litigasi antara kreditor dengan debitur.

Kata Kunci : *Kredit, Benda Jaminan, Wanprestasi, Lelang*

ABSTRACT

A lot of credit agreement have occlusion repayment. To maintain legal relationship between bank to customer then there must be rescue over a troubled credit. In an effort to maintain the stability of the function of the bank itself. One disputes between PT. Bank Negara Indonesia with CV. Sumber Jaya Motor, where BNI implement auction over objects collateral CV. Sumber Jaya Motor. From the results of research and discussion obtained, showing BNI rescue loans through 3R in advance if there is no goodwill from the customer to pay the debt then it will be a somasi. Until the granting of third somasi do not go there in good faith then BNI do auctions under article 14 Mortgage Law through the power of his own. Consideration of the judge in deciding the case number 457/Pdt.G/2014/PN.Smg BNI have preference rights in receiving repayment by selling the collateral objects in accordance with the mortgage law. Auction conducted because creditors does not meet the classification of credit that can be saved those through 3R. Auction will be done if the existing credit first rescue measures by way of warning lifted to creditors as well as the rescue through the 3R, as well as cross default and cross collateral clause in the loan agreement in order to prevent non-performing loans as well as non-litigation settlement between the creditor and the debtor.

Keyword : *Credit, Collateral, Default, Auction*

I. PENDAHULUAN

Perbankan merupakan salah satu kegiatan perekonomian yang penting. Kegiatan usaha perbankan memiliki fungsi sebagai menghimpun dan meyalurkan dana masyarakat. Dana dihimpun dalam bentuk simpanan dan meyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk bentuk lainnya dalam upaya untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Aturan yang dipergunakan untuk keberadaan dan pengelolaan perbankan adalah Undang-Undang No.7 tahun 1992, yang sudah diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998.

Perkembangan bank saat ini cenderung mengabaikan prinsip kehati-hatian dengan sasaran mencapai volume kredit yang tinggi untuk mendapatkan profit semata. Sasaran yang ingin dicapai adalah meraup pangsa pasar sebesar mungkin dengan meniadakan persaingan usaha yang sehat. Di sisi lain kebijakan umum di bidang perkreditan masih merupakan hukum yang dicita-citakan dalam rancangan undang-undang tentang perkreditan perbankan.

Pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian kredit untuk

membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).¹

Sebelum memperoleh fasilitas kredit calon debitur harus memenuhi persyaratan dari bank, salah satunya dengan jaminan kredit. Karena fungsi dari pemberian jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur cidera janji atau tidak membayar hutangnya ada waktu yang ditetapkan dalam perjanjian.²

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian jaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1)

¹ Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, halaman. 2

² Thomas Suyatno, 1994, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Jakarta, Gramedia Pustaka, halaman 45

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang di dalamnya menjelaskan mengenai perlindungan dan keistimewaan kepada kreditur tertentu, dimana dengan adanya keistimewaan tersebut menjadikan pihak bank mudah melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan debitur wanprestasi, namun keistimewaan itu tidak menjadi jaminan akan pelunasan hutang debitur berjalan baik. Untuk melunasi hutang debitur yang tidak bisa melakukan pelunasan pihak kreditur bisa melelang barang yang sudah dijamin sebagai jaminan kredit.

Penyebab kegagalan kredit dapat berasal dari dalam bank maupun pihak luar. Menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.³

Salah satu contoh lembaga pembiayaan bank adalah PT. Bank Negara Indonesia (BNI). BNI menyediakan berbagai macam produk pinjaman. Dalam kasus ini BNI memberikan kredit kepada wiraswasta dalam menjalankan usahanya, salah satunya yaitu pada CV. Sumber Jaya Motor yang beralamat di kota Cirebon, Jl.

Kesunean No. 78 kota Cirebon. CV. Sumber Jaya Motor bergerak di bidang penyediaan spare part kendaraan bermotor.

Perjanjian kredit yang dilakukan antara BNI dengan CV. Sumber Jaya Motor mengalami suatu permasalahan dimana CV. Sumber Jaya Motor selaku debitur tidak dapat melakukan pembayaran atas kredit tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Permasalahan debitur yang tidak dapat membayar cicilan kredit dikarenakan terjadinya banjir sehingga semua usaha yang dijalankan oleh debitur menjadi lumpuh dan macet sehingga debitur tidak memiliki pemasukan. Kejadian ini dapat dikategorikan sebagai *overmacht*, yang dapat diartikan sebagai suatu keadaan yang dapat atau yang tidak dapat diketahui sebelumnya, yang menyebabkan kesukaran dalam pelaksanaan kontrak, yang menyebabkan terhalangnya pemenuhan perjanjian.

Salah satu perkara perdata yang akan dilakukan penelitian adalah pelaksanaan lelang benda jaminan hak tanggungan oleh PT. Bank Negara Indonesia atas debitur CV. Sumber Jaya Motor. Pada kasus perkara perdata Nomor: 457/Pdt.G/2014/PN.Smg pada Pengadilan Negeri Semarang.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka akan dilakukan penelitian dalam bentuk karya ilmiah dengan judul: "Analisis Pelaksanaan Lelang

³ Suharno, 2003, *Analisa Kredit*, Jakarta, Djambatan, halaman 102-103

terhadap Benda Jaminan Hak Tanggungan atas Pengajuan Kredit Sebagai Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Kasus Pada Putusan Nomor: 457/Pdt.G/2014/PN.Smg)”

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris yaitu suatu prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Dalam penulisan hukum ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum, kemudian diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data lain.⁴

Adapun jenis data yang dikumpulkan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder, dimana data primer yang dimaksud yaitu data yang diperoleh di lapangan, sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua jenis data yaitu primer dan sekunder. Data primer yang dimaksud adalah pendekatan kasus dengan metode wawancara dengan pihak terkait yaitu Bank Negara Indonesia karena penelitian ini bertujuan menganalisis kasus pelaksanaan lelang benda jaminan hak tanggungan pada putusan Pengadilan Negeri Nomor: 457/Pdt.G/2014/PN.Smg.

Sedangkan data sekunder adalah penelitian dengan studi kepustakaan melalui pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, tulisan-tulisan para pakar hukum, bahan kuliah yang berkaitan dengan penelitian ini.⁵

Pengolahan dan analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode analisis kualitatif yaitu proses analisa terhadap data yang terdiri dari kata-kata yang dapat ditafsirkan, yaitu data dari hasil penelitian di lapangan bentuk tulisan dan segera dianalisa.⁶ Data yang dimaksud adalah data yang diperoleh dari responden yaitu pihak Bank Negara Indonesia melalui wawancara terstruktur.

⁴ Bambang Sunggono, 2003, Metodologi Penelitian hukum, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, halaman. 38-39

⁵ Ridwan, 2004, *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, Bandung, Bina Cipta, halaman. 97

⁶ S. Nasution, 2013, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Bandung, Tarsito, halaman. 129

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Lelang Pada BNI

Sebelum terjadinya sengketa antara debitor dan kreditor terdapat beberapa jenis penyelamatan yang dilakukan BNI apabila terjadi kredit macet yaitu,

1. Melalui 3R (Rescheduling, Reconditioning, Restructuring)
2. Penjualan sukarela oleh debitor
3. Apabila terjadi kepailitan maka melalui PKPU
4. Upaya paksa (lelang)

Dalam upaya penyelamatan melalui 3R, pihak BNI juga melakukan analisis terhadap kredit debitor. Apakah layak dilakukannya upaya penyelamatan kredit melalui 3R atau tidak, analisis kelayakan upaya penyelamatan kredit tersebut dilihat dari adanya kemauan debitor untuk membayar hutangnya atau ada tidaknya kemampuan debitor dalam pemenuhan kewajibannya

Apabila upaya penyelamatan yang dilakukan tersebut tidak menemui titik temu antara debitor dengan kreditor maka akan dilakukannya lelang benda jaminan. Dalam melaksanakan lelang pihak BNI juga melalui tahapan-tahapan terlebih dahulu.

Pelaksanaan lelang akan dilakukan apabila debitor sudah masuk dalam kategori keterlambatan pada golongan dua. Jika sudah masuk dalam golongan dua sudah dapat dikatakan bahwa kredit tersebut merupakan kredit bermasalah (*non performed loan*).

Apabila kredit sudah dikategorikan menjadi golongan dua maka debitor sudah dapat dikatakan lalai. Jadi pernyataan lalai “*ingebrekestelling*” adalah upaya hukum “*rechtmidde*” dengan mana kreditor memberitahukan, menegur, memperingatkan

(*aanmaning, sommatie, kenningsgeving*) debitor saat selamba-lambatnya ia wajib memenuhi prestasi dan apabila saat itu dilampaui, maka debitor dinyatakan ingkar janji (*wanprestasi*).⁷

Dalam hal ini debitor dinyatakan dalam kondisi lalai “*ingebreken*” diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata.

Dalam kasus ini BNI melayangkan surat peringatan kepada debitor untuk segera dilunasi hutang-hutangnya. Namun sampai surat peringatan kedua pihak debitor tidak ada itikad baik untuk melunasi utangnya, maka BNI memutuskan melayangkan surat peringatan yang ke-tiga (*somasi*) yang berisikan akan dilaksakannya pelelangan atas benda jaminan hak tanggungan dari debitor.

Maka dilakukannya lelang atas kekuasaan sendiri dari pihak BNI, karena BNI sebagai pemegang hak preference yang merupakan hak untuk menjual benda jaminan dengan kekuasaannya sendiri tanpa melalui putusan pengadilan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari debitor. Hak preference sudah bisa

⁷ Soedjono Dirdjosisworo, 2004, *cross default & cross collateral*, Bandung, PT. Refika Aditama, halaman 53

dilaksanakan apabila debitor sudah dikatakan wanprestasi yaitu pada golongan lima.⁸ Keistimewaan ini ditegaskan dalam pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, yang berbunyi: “Apabila debitor cedera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.⁹

B. Analisa pelaksanaan lelang benda jaminan hak tanggungan pada putusan Nomor 457/Pdt.G/2014/PN.Smg

Gugatan yang diajukan oleh pihak CV. Sumber Jaya Motor yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh BNI tidak sah, dikarenakan :

1. Belum jatuh temponya hutang yang harus dibayarkan
2. Ditolaknya permohonan *rescheduling* oleh pihak BNI
3. Jaminan yang mengikat pada perjanjian pokok sudah tidak memiliki kekuatan eksekutorial lagi

dikarenakan sudah adanya perubahan, penambahan pada perjanjian pokoknya.

Gugatan tersebut sepenuhnya ditolak oleh majelis hakim dikarenakan, gugatan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Dimana pada poin pertama yaitu belum jatuh temponya hutang yang harus dibayarkan. Tidak ada satu pasal yang menjelaskan bahwa kreditur tidak memiliki hak untuk meminta pelunasan hutang sebelum jatuh tempo yang disepakati.

Pada poin ke-dua yaitu ditolaknya *rescheduling* oleh pihak BNI dikarenakan pelaksanaan *rescheduling* merupakan kebijakan masing-masing bank. Pada hal ini pihak BNI akan melakukan analisa terlebih dahulu, pada analisa yang dilakukan oleh BNI bahwa pihak CV. Sumber Jaya Motor dianggap sudah tidak mampu dan tidak mau untuk melakukan pelunasan terhadap hutang-hutangnya.

Poin ke-tiga yaitu jaminan yang melekat pada perjanjian pokok sudah tidak memiliki kekuatan eksekutorial lagi dikarenakan sudah terjadi perubahan, penambahan pada perjanjian pokoknya. Hal ini merupakan poin yang kurang dipahami oleh debitor. Bahwa sudah diperjanjian pada addendum dan disepakati oleh kedua belah pihak “Apabila terjadi perubahan, penambahan pada perjanjian pokok maka jaminan-jaminan yang melekat masih tetap berlaku”. Hal ini dikutkan dengan adanya Pasal 1421 KUHPerdara.

Putusan hakim juga menguatkan pelaksanaan lelang benda jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh BNI, karena langkah yang diambil oleh BNI

⁸ Ibid

⁹ Ibid, halaman 97

sudah tetap. Berdasarkan Pasal 1 ayat(1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang di dalamnya menjelaskan mengenai perlindungan dan keistimewaan kepada kreditur tertentu, dimana dengan adanya keistimewaan tersebut menjadikan pihak bank mudah melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan debitur wanprestasi.

Putusan Nomor 457/Pdt.G/2014/PN.Smg sudah sesuai dengan peraturan yang berkaitan. Sehingga putusan tersebut bersifat menguatkan pelaksanaan lelang benda jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh BNI yang dikarenakan CV. Sumber Jaya Motor sudah dalam keadaan wanprestasi.

IV. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pihak BNI. Pelaksanaan lelang baru akan dilaksanakan apabila keadaan kredit debitur sudah masuk dalam golongan ke-5 (lima). Terdapat lima golongan dalam keterlambatan atau tunggakan pembayaran kredit, yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. golongan tersebut dilihat dari lamanya keterlambatan pembayaran. Setelah dikategorikan dalam golongan lima maka pihak BNI melayangkan somasi pada debitur hingga somasi ketiga yang bertujuan pemberitahuan pelaksanaan lelang atas benda jaminan debitur. Berdasarkan Pasal 6 UUHT pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek jaminan atas

kekuasannya sendiri dalam upaya mendapat pemenuhan hutang dari debitur apabila debitur sudah dalam kondisi wanprestasi. Berdasarkan pasal ini BNI melaksanakan lelang dengan kekuasaan sendiri melalui KPKNL sebagai fasilitator.

2. Dalam putusan No. 457/Pdt.G/2014/PN.Smg. Dapat dilihat dari pertimbangan-pertimbangan hakim sesuai dengan peraturan yang berlaku serta menguatkan pelaksanaan lelang benda jaminan hak tanggungan oleh pihak BNI. Dimana BNI sebagai pemegang hak tanggungan berhak menjual objek jaminan apabila debitur sudah dalam keadaan wanprestasi sesuai dengan Pasal 6 UUHT. Perubahan perjanjian pokok tidak menghapus jaminan yang mengikat di dalamnya sesuai kesepakatan yang terjadi antara PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. dengan CV. Sumber Jaya Motor. Pelaksanaan lelang juga dapat dilaksanakan sebelum jatuh tempo kredit yang paling lama apabila salah satu kredit debitur sudah termasuk dalam kredit bermasalah (Non Performing Loan).

V. DAFTAR PUSTAKA

- Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, halaman. 2
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian hukum*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, halaman. 38-39



Ridwan, 2004, *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, Bandung, Bina Cipta, halaman. 97

S. Nasution, 2013, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Bandung, Tarsito, halaman. 129

Soedjono Dirdjosisworo, 2004, *cross default & cross collateral*, Bandung, PT. Refika Aditama, halaman 53

Suharno, 2003, *Analisa Kredit*, Jakarta, Djambatan, halaman 102-103

Thomas Suyatno, 1994, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Jakarta, Gramedia Pustaka, halaman 45

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992
Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998
Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
Tentang Hak Tanggungan

Herziene Inlandsch Reglement (HIR)

Permen Keuangan No. 93/PMK.06/2010
Tahun 2010 tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang

Peraturan Bank Indonesia Nomor
7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian
Kualitas Aktiva Bank Umum

Peraturan Bank Indonesia No.
8/10/PBI/2006 tanggal 5 Oktober 2006
tentang perlakuan khusus terhadap
kredit bank bagi daerah-daerah tertentu
di Indonesia yang terkena bencana alam
Peraturan Bank Indonesia nomor
9/6/PBI/2007 mengenai restrukturisasi
kredit

Kashadi, Ringkasan Kuliah Hukum
Jaminan.