



## Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan

Reza Pramasta Gegana<sup>1</sup>, Kalen Sanata<sup>2</sup>, Sofwan Rizko Ramadoni<sup>3</sup><sup>1</sup> Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia<sup>2</sup> Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia<sup>3</sup> Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia

---

**ARTICLE INFO***Article history:*Received  
5 April 2024Accepted  
12 Mei 2024Available online  
30 Juni 2024

---

*Kata Kunci:*  
Eksekusi, Lelang, hak  
Tanggungan.*Keywords:*  
Execution, Auction,  
Mortgage Right.

---

**ABSTRACT**

Dunia kredit pada masa kini merupakan suatu tindakan yang cukup besar dikalangan masyarakat pada masa kini. Lelang dianggap sebagai salah satu cara untuk mendapatkan dana segar dengan cara yang cukup mudah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis tentang pelaksanaan eksekusi lelang Bank BRI tersebut. Metode penelitian yang akan digunakan adalah Socio Legal yaitu penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan operasionalisasi penelitian yang berparadigma alamiah (*naturalistic paradigm*). Hasil penelitian bahwa pihak Bank BRI dalam melakukan pelaksanaan lelang sudah mengikuti aturan dan tata cara yang sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia. Sehingga dalam hal ini pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pihak Bank BRI tidak ada cacat hukum atau sah dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan.

---

**ABSTRACT**

The world of credit today is a fairly big action among today's society. Auctions are considered a way to get fresh funds in a fairly easy way. The purpose of this research is to find out and analyze the implementation of the BRI Bank auction. The research method that will be used is Socio Legal, namely this research is qualitative research with the operationalization of research using a naturalistic paradigm. The results of the research show that Bank Bri in carrying out the auction has followed the rules and procedures in accordance with the regulations in force in Indonesia. So that in this case the implementation of the auction carried out by Bank BRI has no legal or legal defects in the execution of the mortgage rights auction.

---

**How to cite:**Gegana, R. P., Sanat, K., Ramadoni, S.R. (2024). Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan. *Langgong: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 4(1), 15-25.

---

<sup>1</sup> Corresponding author.E-mail addresses: [rizkoramadoni@gmail.com](mailto:rizkoramadoni@gmail.com)

## PENDAHULUAN

Pertama kali lelang dikenal pada abad 450 SM dan diyakini bahwa hikayat Nabi Yusuf, yang dijual kepada bangsawan Mesir, menggunakan mekanisme lelang (Usman, 2022:1). Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction* (Usman, 2022:1). Lelang merupakan salah satu cara untuk mendapatkan sebuah barang melalui penawaran dengan harga yang terbilang cukup terjangkau dengan kualitas barang yang baik (Astriani & Ngadino, 2022:650). Lelang sendiri terjadi apabila debitör cidera janji sehingga pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan (Wijaya & Adiwijaya, 2021:48). Secara normatif sebenarnya tidak ada perturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati secara klausul dalam peraturan perundang-undangan tersebut ternyata dapat ditemukan asas lelang yang dimaksud tersebut. Asas lelang yang dimaksud tersebut meliputi; asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.

Asas Keterbukaan, menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang- undang (Usman, 2022:19). Asas tersebut membuktikan bahwa sebelum dilaksanakannya lelang harus diadakannya pengumuman mengenai lelang tersebut.

Asas Persaingan, mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya melampaui nilai limit yang ditentukan. Pada dasarnya nanti penawar tertinggi itulah yang akan dijadikan pemenang lelang dan akan disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.

Asas Keadilan, mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan (Nugroho & Badriyah, 2018:252). Asas ini menghindari adanya kecurigaan atau keberpihakan pejabat lelang dimata para peserta lelang yang lain. Dalam hal lain juga dijelaskan dalam pasal bahwa penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara asal agar pihak tereksekusi merasa dirugikan atau merasa tidak adil.

Asas Kepastian Hukum, menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adannya perlindungan hukum bagi pihak- pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Hal itu menjadi alasan kenapa Risalah Lelang itu menjadi hal yang penting dalam pelaksanaan lelang, karena risalah lelang itu merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat

lelang tersebut.

Asas Efisiensi, akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang murah, karena dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga (Usman, 2022:19). Asas Efisiensi dalam lelang akan memberikan jaminan pelayanan penjualan dengan cepat dan mudah karena dilakukan pada waktu dan tempat yang ditentukan (Siregar, 2022:193).

Asas Akuntabilitas, menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan (Usman, 2022:19). Pertanggungjawaban tersebut meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang hasil lelang.

Berdasarkan hal-hal tersebut seyogyanya dapat diketahui asas-asas yang digunakan dalam kegiatan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan, maka dalam hemat Penulis penting untuk ditelaah lebih lanjut bagaimana penerapan dan implementasinya di kehidupan sehari-hari. Lembaga Perbankan atau Bank dalam hal ini merupakan salah satu aktor utama yang umum menggunakan lelang, mengingat keterkaitannya dengan eksekusi perjanjian kredit yang macet atau bermasalah. Maka dari itu dalam penelitian ini Penulis akan mencoba menelaah lebih lanjut terkait pelaksanaan eksekusi lelang terhadap hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang akan digunakan adalah *Socio Legal* yaitu penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan operasionalisasi penelitian yang berparadigma alamiah (*naturalistic paradigm*) yang mempunyai empat unsur, sebagaimana tersebut yaitu; Pengambilan/ penentuan sampel secara *purposive*, analisis induktif, *Grounded Theory*, Desa/ kelurahan sementara, yang akan berubah sesuai dengan konteksnya. Tradisi penelitian kualitatif tidak dikenal populasi karena sifat penelitiannya adalah studi kasus. Objek yang diteliti berupa situasi sosial yang meliputi tempat, pelaku, dan kegiatan.

Berdasarkan hal tersebut tidak dapat disangkal bahwa yang paling sering menjadi topik di dalam penelitian *sosio-legal* adalah masalah efektifitas aturan hukum, kepatuhan terhadap aturan hukum, peranan lembaga atau instruksi hukum dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam pembuatan perjanjian kredit antara nasabah dan pihak bank itu biasa terjadi di kehidupan saat ini. Banyak nasabah yang datang ke bank untuk melakukan perjanjian kredit. Mengambil kredit di bank itu merupakan salah satu cara nasabah/ orang untuk mendapatkan pinjaman uang dengan cara yang cukup mudah. Kebanyakan nasabah mengambil kredit di bank itu biasanya untuk keperluan usaha. Sehingga membuat prespektif yang umum di masyarakat ketika akan berusaha atau berwirausaha mengambil kredit di bank itu merupakan hal yang wajar. Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro, menyatakan perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu (Wirjono, 1981:11).

Bank BRI selaku bank yang besar di Indonesia memfasilitasi dengan baik adanya kredit tersebut. Tidak sedikit masyarakat yang mengambil kredit di bank BRI. Hal itu terjadi karena bunga yang ada dalam kredit tersebut dinilai tidak tinggi (Wawancara narsumber). Kecilnya bunga tersebut membuat kredit di Bank BRI ini menjadi menarik dan banyak diminati oleh masyarakat. Masyarakat berpikir dengan bunga yang tidak besar maka cicilan setiap bulannya akan menjadi ringan, tentunya itu merupakan keuntungan bagi debitur atau masyarakat yang mengambil kredit di Bank BRI.

Sebelum pihak Bank BRI dan Nasabah ini terlibat perjanjian kredit, pihak bank akan menyodorkan beberapa klausul dalam perjanjian kredit tersebut. Seperti yang kita ketahui bahwa dalam membuat perjanjian itu harus disetujui oleh kedua belah pihak, yaitu antara pihak kreditur dan debitur. Dalam perjanjian kredit di bank BRI itu dibuatlah perjanjian yang sifatnya baku. Perjanjian baku ini berarti klausul perjanjian yang ada di dalamnya itu tidak bisa berubah berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam hal ini pihak debitur tidak mempunyai hak untuk mengubah klausul yang ada di perjanjian kredit tersebut. Debitur dalam pembuatan perjanjian kredit itu hanya diberikan pilihan akan mengambil perjanjian kredit tersebut atau tidak mengambil perjanjian kredit tersebut. Sehingga dalam hubungan membuat perjanjian antara Bank dan nasabah itu dijembatani dengan perjanjian baku tersebut. Ketika calon debitur ini menyetujui akan klausul yang terdapat di perjanjian yang sudah dibuat BRI tersebut maka proses perjanjian kredit tersebut akan berlangsung, namun ketika calon debitur itu tidak setuju atas klausul yang terdapat di perjanjian itu maka perjanjian kredit tersebut tidak jadi dijalankan. Sehingga dalam hal ini debitur hanya memiliki pilihan menerima atau tidak pada perjanjian kredit tersebut. Asas kebebasan berkontrak yang menjadi asas dalam perjanjian tetap dilakukan

dan tetap ada, tetapi tidak sebebas hingga merubah klausul perjanjian yang ada di klausul perjanjian tersebut.

Kesepakatan antara debitur dan kreditur sudah disepakati dalam hal ini yaitu pihak Bank BRI dan Nasabah, maka selanjutnya hubungan kedua belah pihak tersebut menjadi hubungan antara kreditur dan debitur. Kreditur adalah pihak bank BRI, sedangkan debitur adalah nasabah. Dengan demikian perjanjian tersebut telah mengikat kedua belah pihak yaitu antara bank BRI dan nasabah tersebut.

Setelah terjadinya kesepakatan antar debitur dan kreditur, maka perjanjian itu mengikat kedua belah pihak. Berdasarkan asas *pacta sunt servanda* berarti suatu perjanjian dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Setelah terjadi kesepakatan atau setelah ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut maka kedua belah pihak terikat dengan perjanjian yang dibuatnya tersebut. Kedua belah pihak harus mentaati aturan-aturan yang berlaku serta harus beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sesuai dengan klausul yang sudah disepakati. Dengan demikian perjanjian adalah suatu perbuatan dengan sukarela untuk mengikatkan diri terhadap orang lain untuk memenuhi suatu kewajiban atas sesuatu dan disisi lain ada pihak yang mendapatkan hak atas sesuatu, hal ini terkait dengan harta kekayaan yang mana didahului dengan suatu janji atau persetujuan dalam bentuk tertulis maupun lisan yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian kredit atau utang-piutang biasanya di dalamnya juga terdapat perjanjian lagi yang sifatnya tambahan atau sering disebut sebagai perjanjian *accesoir*. Perjanjian tambahan ini yaitu perjanjian jaminan. Sebuah perjanjian itu perlu adanya jaminan agar pihak kreditur dapat terlindungi dari kepastian pelunasan piutangnya. Dapat juga sebagai antisipasi agar debitur tidak cidera janji, maka kedua belah pihak melakukan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan (*accesoir*).

Jaminan ini timbul karena adanya perjanjian utama yaitu perjanjian utang- piutang. Jaminan yang sering timbul dalam perjanjian utang- piutang di bank BRI adalah jaminan hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan sangat banyak digunakan sebagai perjanjian tambahan di perjanjian utang- piutang. Perjanjian utang- piutang ini ditandatangani kedua belah pihak di hadapan notaris. Pada praktik perbankan, untuk memberi pengamanan yang lebih terhadap dana yang disalurkan oleh kreditor kepada debitor dibutuhkan jaminan khusus yang sering digunakan yaitu jaminan kebendaan berupa tanah (Asuan, 2021:273). Dalam perjanjian yang dilakukan oleh Bank BRI dengan nasabahnya sebagai hubungan debitur dan kreditur dalam

perjanjian utang- piutang dikaji dengan pasal 1320 KUHPerdata maka terdapat beberapa hal yang dapat diuraikan sebagai berikut:

### 1. Sepakat

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, dan dijelaskan lebih lanjut bahwa dengan hanya disebutkannya "sepakat" saja tanpa tuntutan sesuatu bentuk cara (formalitas) apapun sepertinya tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya, dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai Undang - Undang bagi mereka yang membuatnya (Subekti, 1977:4).

Dalam hal kaitannya dengan perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank BRI, pada awal sebelum terjadinya kesepakatan telah dijelaskan dari pihak bank BRI kepada calon debitur tentang klausa- klausa yang ada di perjanjian, seperti bunga, waktu jatuh tempo dan lain hal yang lain. Ketika nasabah tidak berkenan terhadap klausa yang ada di dalam perjanjian pihak bank BRI tidak memasakan kepada nasabah untuk tetap mengambil kredit yang ditawarkan bank BRI, melainkan seluruh keputusan untuk sepakat atau tidaknya perjanjian itu berada di tangan calon debitur itu sendiri (Wawancara narasumber; 2020). Sehingga menurut hasil wawancara yang dilakukan oleh Penulis dapat tidak ada unsur paksaan dalam pembuatan perjanjian tersebut.

### 2. Kecakapan

Kecakapan untuk membuat perjanjian (bertindak), dalam Pasal 1329 KUHPerdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Bank BRI sebelum melakukan langkah selanjutnya bila calon debitur sudah menyetujui untuk melakukan perjanjian utang- piutang tersebut, yang dilakukan pihak BRI adalah meminta identitas untuk kepentingan pendataan atau administrasi untuk kepentingan data untuk bank BRI itu sendiri. Pihak BRI merasa data yang diminta dari nasabah tersebut sangat penting dan akan menjadi

bukti pegangan bila terjadi suatu peristiwa hukum kedepannya (Wawancara narasumber, 2020).

### 3. Suatu hal tertentu

Dalam suatu perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya dapat ditentukan kemudian (Komariah, 2013:175). Objek perjanjian harus jelas untuk dapat menetapkan kewajiban bagi kedua belah pihak jika ada perselisihan. Dalam hal ini kedua belah pihak juga harus menemukan dan memandang prespektif yang sama terhadap barang yang sama. Segala hal informasi harus dijelaskan di awal agar kedua belah pihak tidak memperjanjikan hal yang abu-abu atau tidak jelas.

Pihak bank BRI tidak serta merta percaya kepada nasabah dalam membuat perjanjian. Dalam suatu proses membuat perjanjian utang- piutang biasanya juga ada survey kepada calon debitur. Tujuan survey tersebut adalah minimal untuk memastikan bahwa calon debitur dinyatakan mampu dalam membayar cicilan utang tersebut (Wawancara narasumber, 2020). Bila terdapat jaminan berupa tanah bank BRI juga melakukan penilaian terhadap tanah tersebut dan diamati apakah tanah tersebut mampu menutup utang debitur bila nanti suatu saat debitur tidak mampu mengembalikan utang tersebut atau tidak dapat membayar piutangnya kepada bank BRI (Wawancara narasumber, 2020).

### 4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Jadi yang dimaksud dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Dalam hal tersebut menjelaskan bahwa objek dari perjanjian tersebut tidaklah melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam hal ini Bank BRI biasanya juga melakukan survey dan mengajukan pertanyaan tentang tujuan calon debitur mengambil kredit di bank tersebut, bank BRI juga melihat tentang *track record* calon debitor itu (Wawancara narasumber, 2020). Hal itu yang kelak menjadi pegangan Bank BRI untuk menentukan bahwa

perjanjian yang dibuat ini sudah memenuhi suatu sebab yang halal sebagai syarat sahnya perjanjian (Wawancara narasumber, 2020).

Syarat diatas bisa menjadi pegangan di kedua belah pihak. Syarat diatas tidak hanya menjadi syarat yang sekedar dilakukan tanpa tujuan. Syarat tersebut kedepannya bisa menjadi pegangan ketika ada peristiwa hukum yang menjadi masalah. Ketika salah satu syarat diatas tidak dilakukan maka kedepannya dapat menjadi masalah bagi kedua belah pihak tersebut.

Dalam hal ini hukum selalu dibuat untuk melindungi kedua belah pihak, baik itu kreditur maupun debitur. Pihak kreditur tentunya tidak akan memberikan pinjaman serta merta kepada debitur tanpa pegangan. Hal itu menjadi alasan mendasar timbulnya hak tanggungan.

Hak tanggungan ini ada sebagai bentuk perlindungan dari kreditur terhadap pelunasan piutangnya apabila debitur dalam perjanjian tersebut tidak melakukan prestasinya. Ketika debitur tidak melakukan prestasinya maka objek yang dinaminkan tersebut dapat dieksekusi. Hak tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996, dimaksud dengan Hak Tanggungan merupakan Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda- benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Dengan adanya hak tanggungan, maka pihak kreditur memiliki pegangan ketika debitur wanprestasi atau tidak melakukan kewajibannya. Pada kenyataanya hak tanggungan ini merupakan aset yang pada dasarnya tidak ingin dilepaskan oleh debitur itu sendiri. Hal itu terjadi karena hak tanggungan itu biasanya berupa tanah atau bangunan yang telah disadari oleh seluruh masyarakat, bahwa harga tanah dan bangunan selalu mengalami kenaikan. Jadi, pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit itu dipandang sebagai hal yang efektif untuk menghindari salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Perjanjian kredit harus diperhatikan oleh bank selaku kreditor maupun nasabah selaku debitor karena perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dan mempunyai fungsi yang sangat penting (Jufri et al., 2020:98). Patut kita sadari kunci dari perjanjian kredit itu berada di perjanjian tambahan itu sendiri, yaitu perjanjian hak tanggungan. Pada saat ini ketika debitur tersebut melakukan wanprestasi, hal itu seakan tidak menjadi permasalahan karena ada hak tanggungan yang menjadi pegangan kreditur.

Wanprestasi merupakan salah satu bentuk cidera janji yang sering ditemui di berbagai

kasus hukum. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya. Debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian, dan bukan dalam keadaan memaksa. Keadaan memaksa ini diartikan suatu kehendak yang terjadi karena diluar kehendak manusia, seperti bencana alam. Namun, wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi karena disengaja maupun tidak disengaja.

Ketika perjanjian sudah dicederai dengan perbuatan yang tidak seharusnya maka tentu menimbulkan konsekuensi atas perbuatan tersebut. Dibalik terjadinya sesuatu yang berkaitan dengan hukum maka akan menimbulkan akibat hukum kepada pihak yang melakukan hal tersebut. Ketika debitur telat membayar angsuran kredit kepada pihak kreditur maka dalam hal tersebut debitur telah melakukan wanprestasi. Hal itu disebut sebagai wanprestasi karena dalam perjanjian kredit sudah tertentu waktu untuk melakukan pembayaran. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur sebagai pemegang jaminan Hak Tanggungan dapat melaksanakan eksekusi terhadap benda yang dijadikan sebagai jaminan tersebut, salah satu langkah hukum yang dapat ditempuh adalah parate eksekusi (Ramadhanti et al., 2022:437). Waktu pembayaran sudah lewat tapi tidak ada iktikad baik dari debitur ke kreditor maka, kreditor dalam hal ini pihak BRI dapat memberikan surat peringatan. Surat peringatan ini diberikan sebanyak tiga kali. Setelah tiga kali tidak diberikan maka pihak kreditor dapat melanjutkan hal tersebut ke arah yang lebih lanjut yaitu lelang. Pada dasarnya kedua belah pihak tentu tidak menginginkan lelang itu terjadi, karena ketika lelang itu terjadi maka dapat dikatakan bahwa aset debitur akan menghilang.

Perjanjian sudah dicederai dengan perbuatan yang tidak seharusnya, maka menimbulkan konsekuensi atas perbuatan tersebut. Sebab-akibat itu hal yang *lumrah* ada disetiap kegiatan masyarakat apalagi peristiwa hukum. Dibalik terjadinya suatu tindakan hukum pasti akan ada akibatnya. Dalam hal ini apabila perjanjian ini krediturnya adalah bank BRI, maka bila debitur tidak melakukan prestasinya atau kewajibannya maka pihak bank dapat melakukan eksekusi lelang hak tanggungan tersebut. Namun, hal itu tidak serta merta bank BRI yang berkedudukan sebagai kreditur langsung mengajukan lelang, tetapi ada tata cara yang harus dilakukan. Eksekusi hak tanggungan hanya dapat dilakukan jika Debitur terbukti tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kredit atau utang atau pinjaman kepada kreditur atas dasar persetujuan kredit atau perjanjian kredit atau perjanjian pinjaman oleh kedua pihak (Ningsih, 2021:549).

Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran atas-mengatas) dipimpin oleh pejabat lelang (Subekti, 1977:146). Di dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK 01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah ditentukan tahapan-tahapan dalam pelaksanaan lelang barang jaminan. Ada empat tahapan pokok dalam pelaksanaan lelang tersebut, yaitu persiapan lelang, pelaksanaan lelang, risalah lelang dan pembukuan dan pelaporan lelang.

Pada tahap persiapan Bank BRI biasanya melakukan pengecekan legalitas objek, misal tanah diperiksa terlebih dahulu legalitasnya tentang kebenaran sertifikat tersebut di BPN. Seperti contoh, nama di sertifikat sesuai dengan nama di perjanjian kredit atau tidak. Hal itu sangat berpengaruh dan sangat penting untuk pelaksanaan eksekusi lelang. Selain itu pengecekan berkas juga berguna sebagai syarat dalam mengajukan lelang itu sendiri. Ketika lelang itu datanya salah maka ketika lelang tersebut dilakukan maka lelang tersebut akan menjadi batal demi hukum. Selanjutnya pihak Bank BRI memastikan dokumen pengikatannya sudah sempurna, misal dikaitkan dengan hak tanggungan maka dipastikan perjanjian pengikatannya sudah sempurna.

Dilihat syarat pengajuan lelang, seperti surat peringatan 1, peringatan2, dan peringatan 3 sudah ada atau belum. Sebelum diputuskan barang itu akan di lelang pihak bank seharusnya sudah memberikan surat peringatan kepada debitur hingga tiga kali. Tanpa adanya suatu peringatan awalan maka eksekusi tidak dapat dilakukan (Iswara & Sesung, 2022:198).

Melakukan perincian utang debitur. Jumlah utang yang dilakukan debitur itu juga harus diperinci agar menjadi jelas. Hal itu juga digunakan pihak bank dalam melihat apakah hasil lelang dapat menutup utang tersebut atau tidak. Bank wajib menentukan nilai limit. Setinggi-tingginya nilai pasar, serendah- rendahnya nilai likuidasi. Jadi bank boleh menentukan nilai limit diantara nilai likuidasi hingga nilai pasar

Selanjutnya pihak Bank BRI memastikan bahwa debitur itu wanprestasi. Setelah pihak Bank BRI sudah memastikan bahwa debitur melakukan wanprestasi maka, setelah itu pihak Bank BRI membuat surat permohonan diajukan lelang ke KPKNL.

Setelah seluruh berkas yang dibutuhkan maka selanjutnya Pihak Bank BRI mengajukan lelang ke KPKNL, seluruh mekanisme lelangnya berada di kewenangan KPKNL. Pihak Bank menunggu penetapan tanggal dilaksanakannya lelang dari KPKNL. Biasanya menurut narasumber kami itu akan keluar sebulan setelah pengajuan surat tersebut. Setelah diumumkan mengurus surat SKPT.

Sebagaimana yang dijadikan syarat wajib dalam melaksanakan lelang yaitu membuat pengumuman lelang. Bank BRI melakukan pengumuman lelang di beberapa surat kabar di

wilayah tersebut. Selain melakukan pengumuman dari surat kabar, pihak Bank BRI wajib memberikan informasi terkait pelaksanaan lelang tersebut kepada debitur. Mengenai waktu pelaksanaan, tempat pelaksanaan dsb. Dalam memberikan pengumuman kepada debitur tidak ada mekanisme yang lazim tentang kapan diberikannya hanya berdasarkan kira-kira.

Pada saat pelaksanaan lelang, pihak Bank BRI harus hadir dan melihat jalannya lelang. Pihak Bank BRI harus menghadirkan minimal dua orang sebagai saksi. Saksi tersebut melihat bagaimana jalannya lelang untuk dituliskan di risalah lelang nantinya. Apabila laku pembeli mengurus PPHTB, biaya lelang, mengambil risalah. Sebaliknya apabila tidak laku pihak Bank BRI membuat risalah yang menyatakan bahwa barang yang di lelang tidak ada peminat. Jadi, dalam membuat risalah lelang pihak bank BRI hanya mengikuti pelaksanaan lelangnya itu bagaimana.

Setelah semua rangkaian lelang dilakukan maka setelah itu ada pembukuan hasil lelang. Pembukuan hasil lelang, nanti biasanya pembeli diberi waktu 5 hari untuk melunasi. Setelah itu dari hasil lelang dipotong biaya lelang lalu diberikan kepada BRI.

Pelaksanaan lelang merupakan suatu proses yang panjang dan tentunya akan berujung, karena pada dasarnya lelang itu digunakan untuk menyelesaikan suatu masalah yang terjadi dalam suatu perjanjian. Setelah pelaksanaan lelang itu selesai dilakukan bank akan menerima uang hasil lelang tersebut sebagaimana semestinya.

Hasil lelang tersebut masuk dalam rekening bank yang bersangkutan. Apabila hasil lelang tersebut melebihi dari pada jumlah utangnya maka pihak bank akan mentransfer kelebihan hasil lelang tersebut. Bank akan memberikan uang tersebut hanya melalui transfer biasa saja kepada debitur secara transfer. Dalam hal ini menurut pihak bank tidak perlu dilakukan pertemuan secara tatap muka dalam memberikan uang sisa hasil lelang tersebut, dan tidak ada pula penandatanganan serah terima atau semacamnya untuk hasil bukti penyerahan sisa hasil lelang tersebut. Hal ini tentu akan berbeda ketika hasil lelang tersebut tidak mendapatkan sisa atau bahkan kurang. Ketika hasil lelang itu kurang atau tidak menutup utang debitor maka itu dianggap oleh bank sebagai kerugian dari pihak bank. Pihak bank yang saya wawancarai tidak melakukan apapun ketika hasil lelang itu tidak menutup utang dari debitur.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa pelaksanaan eksekusi lelang terhadap hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank BRI berpedoman kepada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK 01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berisikan 4

kegiatan utama, yakni: persiapan lelang, pelaksanaan lelang, risalah lelang, serta pembuktian dan pelaporan lelang, yang dalam hal ini telah sesuai dengan asas lelang sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang-undangan terkait eksekusi lelang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Astriani, E. M., & Ngadino, N. (2022). Prosedur Pelaksanaan Dan Pengumuman Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL). *Notarius*, 15(2), 649–659.
- Asuan, A. (2021). *Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*.
- Iswara, F. R., & Sesung, R. (2022). Analisis Yuridis Eksekusi Jaminan Kreditur Lelang Hak Tanggungan Terhadap Objek Berpenghuni. *Perspektif*, 27(3), 191–202.
- Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), 95–107.
- Komariah. (2013). *Hukum Perdata*. UPT Penerbitan Universitas Muhammadiyah Malang.
- Ningsih, A. S. (2021). Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan. *Arena Hukum*, 14(3), 546–566.
- Nugroho, P. D., & Badriyah, S. M. (2018). Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak. *Rechtidee*, 13(2), 247–261.
- Ramadhanti, R. F. R., Rahmadayanti, A., Marchelia Yusa, I., & Rafli, M. A. (2022). *Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif di Indonesia*. Notaire.
- Siregar, R. J. (2022). Pelaksanaan Lelang Terhadap Penerapan Prinsip Keadilan Di Indonesia. *Visi Sosial Humaniora*, 3(2), 189–197.
- Subekti, R. (1977). Bunga Rampai Ilmu Hukum. (*No Title*).
- Usman, R. (2022). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.
- Wijaya, R., & Adiwijaya, A. J. S. (2021). Optimalisasi Asas Kemanfaatan Hasil Lelang Eksekusi Dalam Perspektif Hukum Investasi. *Jurnal Ilmiah Living Law*, 13(1), 46–56.
- Wirjono, P. (1981). Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu. *Bandung: Sumur*.