



**WEWENANG KREDITUR MENJUAL BENDA JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DALAM HAL DEBITUR WANPRESTASI**

(Studi Pada Bank BRI Cabang Soekarno Hatta, Kota Malang)

SKRIPSI



Oleh

Edi Asrudi
21901021062

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2024**

SUMMARY

CREDITOR'S AUTHORITY TO SELL OBJECTS OF MONITORING RIGHTS IN THE EVENT OF DEBTOR'S DEFAULT

(Study at Bank BRI Soekarno Hatta Branch, Malang City)

Edi Asrudi

Faculty of Law, Islamic University of Malang

In this thesis, the author discusses the creditor's authority to sell mortgage collateral in the event that the debtor defaults, which was carried out by studying the Bank BRI Soekarno Hatta Branch, Malang City. The choice of this theme is based on the creditor's authority over the debtor's collateral, whether the creditor has the right to the debtor's collateral, especially if the debtor defaults.

Based on this background, in this thesis there are two problem formulations as follows, Firstly, what is the creditor's authority to sell the debtor's collateral if the debtor is in default according to Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights? and secondly, how to carry out the execution of mortgage rights on the collateral of debtors who are in default?

This research is empirical juridical research using a sociological juridical approach, which is aimed directly at the research location, using primary and secondary data types. The data source uses interviews with respondents, data collection techniques, namely interviews and documents, data analysis techniques using qualitative descriptive methods, namely by describing laws and regulations and the reality that occurs in society.

The results of the sociological juridical regarding the creditor's authority to sell the debtor's collateral rights in case of default are that in selling the mortgage collateral, it refers to Article 6 of the Mortgage Law and in granting mortgage rights, the agreement must be included as explained in Article 11 paragraph (2), so that the creditor has the right to the collateral, especially if the debtor defaults. So that in carrying out the execution of bailment rights, the creditor can sell the debtor's collateral through a public auction by complying with the applicable laws and regulations as explained in Article 20 paragraph (1) letter (b). With the procedures stated in the Minister of Finance Regulation Number 213/PMK/2020 concerning the Implementation of Auctions.

Keywords: *Mortgage Rights, Guarantee Law, Execution Auction*

RINGKASAN

WEWENANG KREDITUR MENJUAL BENDA JAMINAN
HAK TANGGUNGAN DALAM HAL DEBITUR
WANPRESTASI

(Studi Pada Bank BRI Cabang Soekarno Hatta, Kota Malang)

Edi Asrudi

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Pada skripsi ini, penulis mengangkat tentang wewenang kreditur menjual benda jaminan hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi yang dilakukan dengan studi pada Bank BRI Cabang Soekarno Hatta, Kota Malang, pilihan tema tersebut di latarbelakangi kewenangan kreditur pada benda jaminan hak tanggungan debitur, yang mana kreditur apakah punya hak atas barang jaminan debitur apalagi jika debitur wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, dalam skripsi ini terdapat dua rumusan masalah sebagai berikut, yang pertama apa wewenang kreditur menjual barang jaminan debitur perihal debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ke dua bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap barang jaminan debitur yang wanprestasi?

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yang di tujukan langsung lokasi penelitian, menggunakan jenis data primer dan sekunder, sumber data menggunakan wawancara terhadap responden, teknik pengumpulandata yaitu wawancara dan dokumen, teknik analisis data dengan cara deskriptif kualitaif yaitu dengan mendeskripsikan peraturan perundang-undangan dan realita yang terjadi pada masyarakat.

Hasil dari yuridis sosiologis terkait wewenang kreditur menjual benda jaminan hak tanggungan debitur bila wanprestasi bahwa dalam menjual bedan jaminan hak tanggungan mengacu pada Pasal 6 Undang-undang hak tanggungan dan dalam pemberihan hak tanggungan ada perajnja harus di canatumkan sebagaimana di jelaskan pada pasal 11 ayat (2), sehingga kreditur mempunyai hak atas benda jaminan tersebut apalagi dalam hal debitur wanprestasi. Sehingga dalam pelaksanaan eksekusi hak tangguangan, kreditur bisa menjual benda jaminan debitur melalui pelelangan umum dengan mematuhi peraturan perundang-undnag yang berlaku di jelaskan pada Pasal 20 ayat (1) huruf (b). Dengan tata cara yang di cantumkan Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK/2020 Tentang Pelaksanaan Lelang.

Kata Kunci.: Hak Tanggungan, Hukum Jaminan, Lelang Eksekusi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keberadaan hukum jaminan merupakan hal yang penting dalam pelaksanaan akad perikatan untuk melindungi kreditur sebagai pemegang sebuah jaminan, sebab jaminan memberikan hak dan kekuasaan pada kreditur terhadap hak kreditur selaku pemegang jaminan untuk mendapatkan pelunasan, bila suatu saat debitur dalam kealpaan.

Dimana pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum, di sebutkan dalam pasal 8 Undang-undang hak tanggungan “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.¹ Dan kreditur mempunyai pangkat sebagai pihak yang berpiutang. Oleh karena itu pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap benda tidak bergerak miliknya untuk dijadikan obyek Hak Tanggungan. Mengingat obyek Hak Tanggungan adalah tanah yang di sebutkan dalam undang-undang hak tanggungan maka yang memberikan Hak Tanggungan adalah orang yang mempunyai kewenangan atas tanah pada saat pendaftaran Hak Tanggungan.

Undang-undang No. 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjeleaskan dalam pasal 1 ayat (1) “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan

¹ Undang-Undang No. 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

tanag, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, merupakan Hak jaminan yang di bebaskan pada hak katas tanah sebagai mana di maksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan degan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain”.

Banyak Hak Tanggungan yang mempunyai masalah dalam kredit, ada peraturan yang memberi arahan terhadap kredit yang bermasalah, akan tetapi ada yang tidak memahami hal itu seakan-akan debitur terbebani dengan persyaratan perusahaan. Sesungguhnya kreditur telah memberikan berbagai perjanjian yang sudah di uraikan dalam perjanjian

Debitur disebut wanprestasi dikarena beberapa hal antara lain dikarena kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal yaitu: adanya unsur kesengajaan, artinya nasabah secara sengaja bermaksud tidak membayar kewajiban sehingga kredit yang diberikan macet. Adanya unsur tidak sengaja, artinya debitur mau membayar tapi tidak mampu sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami nasabah seperti kebakaran, kena hama, banjir, sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada²

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam dua bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang

² Halim Maria S. “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*” Jurnal Hukum 1, No 1 (Agustus 2018).

mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.³

Dengan demikian kreditur sebagai pemegang jaminan apakah mempunyai wewenang dalam barang jaminan debitur yang sudah di sepakati dalam perjanjian bila debitur cidera janji, sebab jaminan itu dalam kaitan debitur juga dan hak milik debitur. Seperti yang di sebutkan dalam pasal 6 undang-undang hak tanggungan “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Perjanjian atau perikatan yang di laksanakan untuk mengikatkan satu dengan yang lainnya di butuhkan surat penguat jaminan pembebanan untuk para pihak sebagai pengikat sehingga di dalam undang-undang Hak Tanggungan atas tanah di sebutkan dalam Undang-undang No. 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjeleaskan dalam Pasal 1 ayat (2) “kreditur merupakan pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang”.

Kreditur merupakan seorang atau badan usaha yang meberikan pinjaman dengan memiliki peranan yang sangat di butuhkan oleh perorangan atau badan usaha lainnya terutama didalam sektor kredit, baik perusahaan atau perorangan dalam perekonomian dulu sampai era modern ini. Hal ini menunjukkan bahwa

³ H.R. Daeng Naja, 2005, “*Hukum Kredit Dan Bank Garansi The Bankers Hands Book*”, (PT. Citra Aditya Bakti Bandung), Hal. 185

kredit dalam simpan pinjam ada peranan kreditur sebagai penyalur, kreditur selalu berupaya menstabilkan perkembangan perekonomian dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang telah berlaku (undang-undang).

Wewenang kreditur menjual jaminan debitur bukanlah sebuah hal yang asing di dengar, kreditur sebagai pemegang jaminan debitur mempunyai wewenang terhadap barang jaminan, apalagi dalam hal eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan putusan Pengadilan Negeri, namun nyatanya eksekusi tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap saja, namun juga terdapat dalam bidang hukum jaminan yang merupakan pelaksanaan hak kreditur pemegang jaminan terhadap obyek jaminan dengan cara menjual jaminannya, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Hal ini sejalan dengan pendapat Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan bahwa hak untuk menjual atau kekuasaan sendiri menguntungkan dalam 2 hal, yaitu:

1. Tidak dibutuhkan Titel Eksekutorial dalam melaksanakan haknya/eksekusi.
2. Dapat melaksanakan eksekusi sendiri secara langsung (mandiri) tidak peduli adanya kepailitan dari debitur (di luar pengadilan) karena tergolong separatis.⁴

Merujuk pada ketentuan Angka 4 Penjelasan Umum Undang-undanga Hak Tanggungan yang memuat: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum,

⁴ Prastyawati Niken, Hanoraga Tony, *Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang*, Jurnal Social Humaniora, Vol 8 No. 1. 2015

tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.”⁵

Dalam Pasal 1320 bagian 2 KUHperdata disebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Di ayat pertama di sebutkan bahwa diantaranya pihak harus sepakat untuk mengikatkan dirinya sebagai para pihak yang terikat, perjanjian di antara pihak di haruskan menyertakan kepastiannya untuk saling mengikatkan sehingga dapat terjadinya perjanjian yang mengikat, adapun kreditur dengan debitur dalam pelaksanaan simpan pinjam seharusnya begitu juga untuk mengikatkan diri mereka dengan sebuah perjanjian yang di tentukan bersama untuk saling memenuhi kesepakatan yang diinginkan di antara pihak kreditur ataupun debitur.

Disebutkan dalam Asas kebebasan berkontrak mempunyai sifat yang hakiki atau mutlak, sehingga asas kebebasan berkontrak mempunyai batasan yang di tuang dalam peraturan perundang-undangan seperti yang di sebut dalam Pasal 1320 KUH

⁵ Prilla Geonestri R. “*Parate Executie Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14947/Parate-Executie-Dalam-Pelaksanaan-Lelang-Eksekusi-Pasal-6-Undang-Undang-Hak-Tanggungan.Html>, Di Akses Pada Tanggal 26 Januari 2024

perdata yang mengatur persyaratan di antara pihak, yang sifatnya memaksa terhadap para pihak untuk patuh terhadap peraturan yang ada.⁶

Dengan sedikit gambaran di atas memberikan gambaran terhadap sekripsi ini yang mana plementasi dari semua badan usaha apakah benar seperti apa yang tertuang dalam Peraturan Perundang-undangan atau tidak, semoga dengan adanya penulisan “WEWENANG KREDITUR MENJUAL BENDA JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM HAL DEBITUR WANPRESTASI STUDI PADA BANK BRI CABANG SUEKARNO HATTA, KOTA MALANG” bisa membantu kemudahan memahami masalah yang terjadi.

B. Rumusan Masalah

Dengan latar belakang di atas bisa diambil rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa wewenang kreditur menjual barang jaminan debitur prihal debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan? ★★★★★★
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap barang jaminan debitur yang wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui wewenang kreditur menjual barang jaminan debitur prihal debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁶ Mart Sirager Apriliana, “*Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jamianan Personal Guarantee*”, Jurnal Hukum. Vol. 4 No. 2

2. untuk mengetahui wewenang kreditur menjual barang benda jaminan prihal debitur wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

Adapun fungsi dari karya imiah ini diharapkan untuk menjadi alternatif lain yang terbentuk menjadi dua bagian sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

a. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan dalam bidang hukum terkait dengan wewenang kreditur menjual benda jaminan hak tanggunga dalam hal debitur wanprestasi

b. Bagi Fakultas

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi hukum bagi Fakultas Hukum Unisma

c. Bagi Peneliti Lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi peneliti lain terkait penelitian sejenis pada masa yang akan datang

2. Manfaat Praktis

a. Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi bagi masyarakat terkait dengan wewenang kreditur menjual benda jaminan hak tanggunga dalam hal debitur wanprestasi

b. Bagi Perbankan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi lembaga perbankan terkait dengan wewenang kreditur menjual benda jaminan hak tanggunga dalam hal debitur wanprestasi

c. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah terutama dalam mengambil kebijakan yang berhubungan dengan wewenang kreditur menjual benda jaminan hak tanggunga dalam hal debitur wanprestasi

E. Orisinalitas Penelitian

Berkaitan dengan penelitian ini, sebelumnya ada penulis yang sudah melakukan penelusuran yang berkaitan dengan kreditur menjual barang jaminan debitur yang wanprestasi penelitian ini ada perbandingannya tersendiri.

No	Profil	Judul
01	EKA NURSAFITRI SKRIPSI UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG	FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA PADA PRODUK MURABABAHAH
ISU HUKUM		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana penyelesaian suatu badan usaha yang wanprestasi menurut BMT mitra lampung timur 2. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi 		
INTI PENELITIAN		

	<ol style="list-style-type: none"> Secara garis besar, usaha penyelesaian pembiayaan macet, penyelesaian dilakukan secara kerjasama antara debitur dan bank, yang dalam hal ini disebut sebagai “penyelesaian secara damai” atau penyelesaian secara persuasif. penyelesaian dilakukan secara pemaksaan dengan melandaskan pada hak-hak yang dimiliki oleh bank. Banyak hal yang bisa membuat seseorang wanprestasi termasuk, bukti fisik jaminan hulang, meninggalnya debitur, bangkrutnya perusahaan atau badan usaha, pendapatan menurun 	
	PERSAMAAN DANPERBEDAAN	
	<p>Persamaan penulisan saya degan skripsi ini, sama-sama melakukan penelitian di badan usaha serta terjadinya debitur ciderae janji, sedangkan perbedaanya, jika peelitian saya melakukan surviefer terhadap kewenangan kreditur, sedangkan pemilik skripsi ini yaitu terhadap perlindungan debitur</p>	
No	PROFIL	JUDUL
02	<p>ANDI DHEA TRISHA PUTRI</p> <p>SKRIPSI</p> <p>UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA MAKASSAR</p>	<p>PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG</p>
	ISU HUKUM	
	<ol style="list-style-type: none"> Bagaimana pelaksanaan lelang objek jaminan pada kasus gugatan wanprestasi nasabah Hambatan apa yang dihadapi debitur dalam pelaksanaan lelang objek jaminan oleh pihak Bank 	
	INTI PENELITIAN	
	<p>Dengan adanya jaminan objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil kelulusan piutangnya dari hasil penjualan tersebut rela hak tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dan berkas setelah dinyatakan lengkap dan benar-benar secara procedural.</p> <p>Sebab penjualan barang jaminan untuk pelunasan debitur yang cedera janji harus memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku dalam undang-undang hak tanggungan</p>	
	PERSAMAAN DAN PERBEDAAN	
	<p>Persamaan penulisan saya degan skripsi ini, sama-sama melakukan penelitian di badan usaha serta bagaimana system jual barang jamina, sedangkan perbedaanya, jika peelitian saya melakukan surviefer terhadap kewenangan kreditur, sedangkan pemilik skripsi ini yaitu terhadap perlindungan debitur</p>	

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini menggunakan penelitian yuridis empiris, yang dimaksud dengan penelitian empiris adalah jenis penelitian dengan cara mengumpulkan dan mengelola data primer selanjutnya melakukan analisis dengan dasar data sekunder.⁷

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis Sosiologis yaitu dengan mengumpulkan data dilakukan melalui wawancara, observasi, kuesioner atau dengan cara lain yang di sediakan oleh metode sosial. Analisis data terkumpul dengan menggunakan metode statistic yang lazimnya di sebut penelitian kualitatif. Dalam hal itu dapat digunakan *annova*, *chi-square*, atau *multiple regression* atau yang lain. Data penelitian dappat juga dianalisis secara kualitatif tanpa perlu statistik. Hasil ayng di peroleh adalah menerima atau menolak hipotesis yang di ajukan .⁸

3. Lokasi Penelitian

Tempat penelitian yang di ambil yaitu di Bank BRI Cabang soekarno hatta Jl. soekarno hatta, mujolangu, Lowokmaru, Kota Malang, yang merupakan sebuah Cabang Bank BRI sehingga penulis tertarik untuk mendapatkan data disana yang sesuai degan judul skripsi ini.

⁷ Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Pers, 1986), Hlm. 101.

⁸ Suratman, 2015, "*Metode Penelitian Hukum*" Bandung, Alfabeta, hlm 89

4. Jenis Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*)

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari perpustakaan meliputi buku-buku, literature, jurnal penelitian, hasil-hasil penelitian, artikel, kamus dll

5. Sumber Data

Untuk mendapatkan data di lapangan dilakukan dengan cara wawancara dan studi dokumen kemudian yang menjadi responden adalah bapak Dimas Wadhi. Selaku pihak yang menjabat sebagai pemegang lelang pada benda jaminan debitur.

6. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data di lapangan dilakukan dengan cara wawancara dan studi dokumen

a. Wawancara

Wawancara dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam mengumpulkan data primer, oleh karena dalam interview dapat bertatap muka langsung dengan responden untuk menanyakan perihal pribadi responden fakta-fakta dan pendapat maupun persepsi dari responden dan bahkan saran-saran responden⁹

⁹ Suratman, 2015, "*Metode Penelitian Hukum*" Bandung, Alfabeta, hlm 127

b. Studi Dokumen

Yaitu dengan melakukan studi dokumen mengemukakan dokumen-dokumen terkait hal-hal yang akan digunakan dan bagaimana penggunaannya baik sistem klasifikasi dan kategori untuk tujuan sesuai dengan penelitiannya.¹⁰

7. Teknik Analisis Data

Setelah data berhasil dikumpulkan selanjutnya dilakukan analisis data analisis datanya dilakukan secara deskriptif kualitatif artinya mendeskripsikan atau menjelaskan ketentuan-ketentuan, peraturan perundang-undangan asas-asas teori-teori hukum pendapat sarjana dikaitkan dengan realita yang terjadi di masyarakat dan selanjutnya ditarik kesimpulan

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab dan setiap bab terdiri dari sub-bab, tujuannya untuk memudahkan bagi pembaca memahami isi skripsi ini

BAB I PENDAHULUAN

Yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian, sistematika penulisan.

¹⁰ Irianto Agus, 2009, *Statistik Konsep Dasar Dan Aplikasinya*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group. Hlm 12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan tentang hak tanggungan, pengertian hak tanggungan, dasar hukum hak tanggungan, obyek hak tanggungan, pembebanan hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan, kreditur, pengertian kreditur, kreditur separatis, debitur preferent, kreditur konkuren, jaminan, pengertian jaminan, macam-macam jaminan, hak gadai, hak tanggungan, fidusia, hipotik, konfrontasi, pengertian wanprestasi, bentuk wanprestasi, saat terjadinya wanprestasi, faktor-faktor terjadinya wanprestasi, akibat wanprestasi.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

hasil penelitian dan pembahasan terkait wewenang kreditur menjual barang jaminan debitur perihal debitur wanprestasi menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap barang jaminan debitur yang wanprestasi

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini terdapat dua sub bab yaitu kesimpulan dari permasalahan yang telah di bahas dalam skripsi ini, sub bab kedua yakni saran dari pembahasan yang sudah dijelaskan.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari penelitian di atas maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Wewenang Kreditur Menjual Barang Jaminan Debitur Perihal Debitur Wanprestasi di sebutkan dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan bahwa “Apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta pengembalian pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” sebab ada hak dan kewajiban para pihak keharusan terhadap benda jaminan hak tanggungan, debitur mempunyai kewajiban merupakan membayar pelunasan uang pinjaman ditambah dengan sewa modal sebesar tarif sewa modal yang sesuai dengan apa yang ditentukan dalam perjanjian kredit tersebut untuk mempertahankan benda jaminannya .
Jika debitur yang sudah disepakati dalam perjanjian kredit ditentukan bahwa tanggal mulai kredit dan tanggal jatuh temponya atau tanggal pengambilan kredit, sehingga memberi hak tanggungan sudah menyetujui hal-hal yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dan disebutkan juga janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak dan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji. Wewenang kreditur menjual benda jaminan hak

tanggung debitur sudah jelas mengacu pada pasal 6 dan pasala 20 ayat (1) huruf (a) dan (b) Undang-Undang Hak Tanggungan

2. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan debitur yang wanprestasi mengikuti prosedur Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan lelang hak tanggungan dilaksanakan apabila debitur sudah bisa dinyatakan wanprestasi, jadi permohonan-permohonan lelang dan berkas yang dibutuhkan sudah dinyatakan lengkap dan benar-benar secara prosedur yang mana dalam pelaksanaannya pihak Bank atau kreditur sebelum semua itu di setorkan kepada pihak KPKNL, pada pelaksanaan lelang di mana pelaksanaan lelang dilakukan dengan dua sistem yang pertama sistem online ini dilakukan dengan cara mengikuti pelelangan secara online yang disediakan oleh pihak penyelenggara lelang bersama media partnernya, dan yang kedua yaitu secara lisan bahwa orang-orang yang menghadiri pelelangan secara langsung akan menawar satu persatu, sehingga mendapatkat harga palinggi dari peserta lelang yang ada dari harga limit yang telah di tetapkan sebelumnya.

B. Saran

Dari kesimpulan di atas maka dapat di berikan saran yaitu

1. Peraturan mengenai wewenang kreditur menjual benda jaminan hak tanggungan sudah tertaera pada Undang-undang Hak Tanggungan sehingga pada pihak Bank selaku pemegang jaminan sebelum perjanjian kredit di tetapkan atau sudah ditandatangani alangkah baiknya diperjelas terlebih dahulu perjanjian kreditnya, pernyataan-pernyataan dan pertanyaan kembali pada pihak nasabah (debitur) terkait perjanjian kreditnya, untuk

meminimalisir dengan adanya iktikat buruk pada kedua belah pihak sebab hak tanggungan jika terdapat di antara pihak yang telah terjadi wanprestasi maka para pihak yang akandi rugikan

2. Pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan hak tanggungan di perbankan ini dapat berjalan secara optimal sesuai dengan prosedur yang berlaku sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomer 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang dan dan memberikan penjelasan kembali terhadap debitur terkait pelaksanaan lelang yang akan di laksanakan. Sehingga tidak timbul kerugian maupun ketidakpuasan bagi pihak-pihak terkait.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A. Melantik Rompeganding, 2020, *Hak Tanggungan Dalam Kepailitan Debitur*, Bandung, Alqaprint
- Agus Priyo Aris Santoso, Sukendar, 2015 “*Pengantar Hukum Jaminan*”, Yogyakarta. Pustaka Baru Press
- A. Hashfi Luthfi, 2017, “*Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan Studi Di Pengadilan Agama Semarang*”, Universitas Diponegoro
- Abdulkadir Muhammad, 2010, “*Hukum Perusahaan Indonesia*”, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Harizontal*, Bandung PT. Citra Aditya Bakti
- H.M Araba, dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Rawamangun, Sinar Grafika
- H.R. Daeng Naja, 2005, “*Hukum Kredit dan Bank Garansi The Bankers Hands Book, g*”, Bandun, PT. Citra Aditya Bakti
- Irianto Agus, 2009, *Statistik Konsep Dasar Dan Aplikasinya*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group
- Marzuki Mahmud, 2016, “*Penelitian Hukum*”, Edisi Revisi, Jakarta: Prenadamedia group
- Mariam darus badruzaman, 2001, “*kompilasi hukum perikatan*” Bandung, PT cintra Aditya Bakti
- Rio Kristiawan Dan Januar Agung Saputra, 2021, “*Jaminan Hak Tanggungan*”, (Bandung, PT Refika Aditama
- Suratman, 2015, “*Metode Penelitian Hukum*” Bandung, Alfabeta
- Soerjono, Soekanto, 1986, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, Jakarta, UI Pers
- Salim. H, 2004, “*perkembangan hukum jaminan di Indonesia*”, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada

Sholeh Muhammad, 2018, “*Kepastian Hukum Dalam Menyelesaikan Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*”, Jakarta, Kencana, Cet ke 2

Usman Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*.

Yuhelson, 2019, “*Hukum Kepailitan Di Indonesia*”, Gorontalo, Ideas Publishing

JURNAL

Ashadi L. Diab, “Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan BPR Latunru Latinro),” *Al-‘Adl* 10, no. 1 (2017): 1–14, <http://dx.doi.org/10.31332/aladl.v10i1.685>;

Julista Mustamu, “*pertanggung jawaban hukum pemerintah*” [m](#) jurnal online diakses tanggal 20 agustus 2023.

M Apriliana, Sirager Art, “*penyelesaian kredit macet dengan jaminan personal guarantee*”, jurnal hukum. Vol. 4 no. 2

Maria, “*Perlindungan hukum terhadap pemilik jamina dalam lelang eksekusi ha tanggungan*”, jurnal hukum vol 1

Multahibun, “Analisis Hukum Perbankan Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Pendidikan Guru PNS,” *Jurnal De Jure Muhammadiyah Cirebon (DJMC)* 1, no. 2 (2017): 100–113, <https://ejournal.umc.ac.id/index.php/JDJ/article/view/532>;

Prastyawati Niken, Hanoraga Tony, *Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang*, jurnal social humaniora, vol 8 no. 1. 2015

Syafrudin Makmur, *Kepastian Hukum Kepailitan Bagi Kreditur Dan Debitur Pada Pengadilan Niaga Indonesia, Jurnal Ilmu Syariah*. Volume 4. Nomor 2. tahun 2016

UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 *Tentang Haktanggungan Atas Tanah Berta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 *Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*

Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasa Pokok-Poko Agraria*

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 *tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*

INTERNET

Prilla Geonestri R. “Parate Executie Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”, <https://www.djkn.kemenukeu.go.id/artikel/baca/14947/> Di Akses Pada Tanggal 26 Januari 2024

Sigar Aji Poerana, “*Hukumnya Melelang Objek Hak Tanggungan Tanpa Pengumuman,*” Hukum Online, 2020.

Sarjana Ekonomi Situs, *Pengertian Perjanjian Menurut Para Ahli*, <https://sarjanaekonomi.co.id/perjanjian-menurut-para-ahli/> di akses pada tanggal 06 juni 2024.

