

ASAS KEADILAN BAGI DEBITUR DALAM PELAKSANAAN LELANG ATAS OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI AGRO PUSAT

Mochammad Helmi Denaldy¹, Dr. Ninik Darmini²

INTISARI

Bank adalah lembaga keuangan yang diperlukan dan dapat memberikan dana berupa pinjaman kepada masyarakat untuk mengembangkan usahanya. Pinjaman dapat berupa jaminan khusus berupa jaminan sertifikat tanah yang berupa jaminan hak tanggungan. Permasalahan yang sering timbul terhadap eksekusi lelang atas jaminan Hak Tanggungan atas ketidakadilan yang dilakukan oleh kreditur pada debitur.

Penelitian hukum ini menggunakan penelitian yuridis empiris yang bersifat preskriptif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah teknik kepustakaan yang terkait baik dari media cetak maupun media internet dan teknik selanjutnya adalah teknik lapangan yang menggunakan metode wawancara. Analisis bahan hukum dalam penelitian hukum ini dilaksanakan secara silogisme melalui pola berpikir deduksi.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Hak Tanggungan Di Bank BRI Agro Pusat yang pertama adanya surat peringatan (SP) 1 sampai dengan 3, negoisasi yang berbentuk restrukturisasi yang bentuknya perubahan di perjanjian kredit diantaranya penambah jangka waktu perjanjian kredit, Pengurangan bunga dan konversi, kemudian pihak Bank BRI Agro Pusat membuat Surat Penugasan Kerja kepada Balai Lelang untuk melaksanakan lelang terhadap tanah dan atau tanah bangunan yang berisikan mengenai jenis lelang, tata cara lelang, harga limit, biaya dalam rangka lelang, *Succes Fee*, dan Jangka waktu beserta surat perihal harga limit lelang agunan kepada KPKNL. Terhadap objek tanggungan pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. Pelaksanaan lelang atas jaminan hak tanggungan di bank bri agro pusat telah memberikan aspek keadilan bagi debitur terhadap penentuan harga limit dengan menggunakan KJPP. KJPP dalam menentukan penentuan harga limit serta melalui prosedur yang sesuai dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan penetapan nilai limit tidak boleh dibawah nilai likuidasi.

Kata Kunci: Bank; Eksekusi Lelang; dan Hak Tanggungan.

¹ Mahasiswa Konsentrasi Hukum Perdata pada Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

² Dosen Hukum Perdata pada Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

PRINCIPLE OF JUSTICE FOR DEBTORS IN THE IMPLEMENTATION OF AUCTIONS ON THE COLLATERAL OBJECT OF SECURITY RIGHTS AT BRI AGRO PUSAT BANK

Mochammad Helmi Denaldy³, Dr. Ninik Darmini⁴

ABSTRACT

Bank is a financial institution that is needed and able to provide funds in a form of credit to the people to expand their business. The credit can be in a form of special collateral, such as security rights. However, there are problems that often arise towards the execution of the auction of security rights, because the creditor often conduct injustice to the debtor.

This legal research uses juridical empirical research that is prescriptive in nature. The approach that is used are statute approach, case approach, and conceptual approach. The legal source for this legal research are coming from a primary legal source and secondary legal source. Data collection method that is used in this legal research are library research either from print media or from the internet. Further, this legal research also uses interview. The Author analyze the legal sources through syllogism with deductive reasoning.

From this legal research it can be concluded that the execution of auction of security rights at Bank BRI Agro Pusat are firstly the existence of warning letter 1 to 3, restructuring negotiation in the form of modification in credit agreements such as extending the period of the agreement, reduction of interest and conversion. Furthermore, Bank BRI Agro Pusat also issue work assignment letter to the Auction House in order to carry out an auction to a land or building that include the type of auction, auction procedures, limit price, auction cost, success fee, and the period of time also a letter regarding collateral auction limit prices to KPKNL. Towards the object of security, the execution of the auction conducted based on the executorial title from the deed of security rights that requires “fiat eksekusi”. The execution of auction towards security rights in Bank BRI Agro Pusat has provide fair treatment to the debtor in regards of the determination of the limit price with KJPP. KJPP in determining the limit price are in accordance with PMK No. 27/PMK.06/2016 regarding Instruction for conducting an Auction with the Determination of Limit Price should not Below the Liquidation Value.

Keywords: Bank, Auction Process, Security Rights

³ The Author is an undergraduate student in Civil Law, Civil Law Departement, Faculty of Law Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

⁴ The Author is a lecturer in Civil Law, Civil Law Departement, Faculty of Law Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.