
**KAJIAN YURIDIS PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK TERHADAP HARTA
BERSAMA (STUDI PUTUSAN NOMOR : 676/PDT.G.PLW/2016/
PN.JKT.SEL)**

*JURIDICAL REVIEW ON THE MORTGAGE IMPOSITION IN THE
BANK CREDIT AGREEMENT TOWARDS COMMON PROPERTY
(STUDY IN VERDICT NUMBER: 676/PDT.G.PLW/2016/PN.JKT.
SEL)*

I KETUT MAHATMA ADI PUTRA UTAMA

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: atmaadiputra@gmail.com

SAHRUDDIN

Fakultas Hukum Universitas Mataram

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank harta bersama dan pelaksanaan eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan harta bersama dalam Putusan Nomor : 676/Pdt.G.PLW/2016/PN. JKT.Sel. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian normatif. Hasil penelitian dari pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank terhadap harta bersama yaitu pembebanan pemenuhan prestasinya tetap dibebankan kepada Almarhum Bambang Heryanto Selaku Direktur Utama Pelawan II dikarenakan semasa Almarhum Bambang Heryanto hidup telah melakukan perjanjian kredit. Sedangkan bentuk pelaksanaan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan dari harta bersama dilakukan dengan eksekusi lelang terhadap obyek sengketa. Ada 4 tahap yang pokok dalam pelaksanaan lelang barang jaminan, yaitu Persiapan Lelang, Pelaksanaan Lelang, Risalah Lelang, Pembukuan dan Laporan Lelang.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit; Hak Tanggungan; Tanah Waris

ABSTRACT

This study aims to determine the implementation of the encumbrance of Mortgage in the joint property bank credit agreement and the execution of the object of Mortgage guarantee that has not been disclosed in Decision Number: 676/Pdt.G.PLW/2016/PN. JKT.Sel. This type of research uses normative research. The results of the study of the imposition of Mortgage in the bank credit agreement on joint assets after the death of the late Bambang Heryanto had to wait for the decision of the Religious Courts regarding the distribution of inheritance and the obligation to pay debts of the late Bambang Heryanto. While the form of execution of the object of mortgage is carried out by auction execution of the object of dispute. There are 4 main stages in the auction of collateral goods, namely Auction Preparation, Auction Implementation, Auction Minutes, Bookkeeping and Auction Reports.

Keyword :Credit Agreement; Mortgage Rights; inheritaged land

I. PENDAHULUAN

Kegiatan pinjam-meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Pemberian perjanjian jaminan selalu diikuti dengan adanya perjanjian yang mendahuluinya, Sifat perjanjian yang demikian itu disebut *accessoir*. Bank konvensional sebagai salah satu badan usaha yang memberikan pinjaman uang kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit yang diatur dalam perjanjian kredit mensyaratkan adanya penyerahan jaminan kredit.¹ Adapun jaminan yang banyak digunakan adalah jaminan tanah dikarenakan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi.

Untuk itu, pemerintah telah mengundang dan memberlakukan Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atas tanah yang dapat sering dijamin adalah Hak Milik. Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut. Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi mudah dan pasti, hak tanggungan juga memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, artinya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya, telah melunasi sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Namun dalam praktiknya banyak menimbulkan kendala-kendala. Suatu misal dalam hal debitur telah meninggal dunia kemudian meninggalkan harta bersama yang telah dibebani hak tanggungan. Dikarenakan pihak nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada pihak bank maka dilakukan eksekusi terhadap harta bersama yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Salah satu contoh kasus harta bersama yang dibebani hak tanggungan adalah Putusan Nomor : 676/Pdt.G.PLW/2016/PN.JKT.Sel.

Kasus ini diawali dengan Gema Argita yang merupakan anak kandung dari Almarhum Bambang Heryanto dengan Enny Heriawati (telah bercerai) melalui kuasa hukumnya telah mengajukan gugatan tertanggal 7 September 2016 yang dimana objek perlawanannya adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 29/Eks.HT/2015/PN.Jkt.Sel yang dimana Bank Victoria Internasional diberi hak untuk melakukan eksekusi terhadap tanah yang telah dibebani hak tanggungan

Gema Argita merasa keberatan dikarenakan eksekusi haruslah menunggu terlebih dahulu setelah adanya Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan yang berkekuatan hukum tetap terkait pembagian harta warisan almarhum Bambang Heryanto kepada para ahli waris yang sah menurut hukum dan perbuatan yang secara sepihak menandatangani Berita Acara Sita Eksekusi adalah perbuatan yang melawan hukum karena tanpa sepengetahuan dari para ahli waris lainnya yang berhak terhadap obyek harta peninggalan Almarhum Bambang Heryanto

¹M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Cet. 3 Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm 1.

tersebut. Untuk itu bagaimana pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank terhadap harta bersama dan pelaksanaan eksekusi terhadap obyek jaminan tersebut apabila memang terbukti pihak Almarhum Bambang Heryanto melakukan wanprestasi.

Berdasarkan uraian dan alasan pada latar belakang diatas maka penyusun akan melakukan penelitian dengan judul “Kajian Yuridis Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Terhadap Harta Bersama. (Studi Putusan Nomor : 676/Pdt.G.Plw/206/Pn.Jkt.Sel)”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan pembebanan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank terhadap harta bersama dan pelaksanaan eksekusi obyek hak jaminan. Untuk menjawab rumusan masalah tersebut diatas, penelitian ini menggunakan hukum normatif dengan menggunakan tiga metode pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Jenis dan sumber data/bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah dan lain sebagainya, selanjutnya bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang menjelaskan hukum primer maupun hukum sekunder berupa kamus, ensiklopedia Teknik pengumpulan data/bahan hukum dilakukan dengan melakukan studi kepustakaan, menelusuri, membaca, mempelajari serta mengkaji berbagai sumber literatur berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku dan pendapat pakar hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penafsiran (*interpretasi*).

II. PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Bank Terhadap Harta Bersama

Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya dalam tulisan ini disingkat dengan UU Hak Tanggungan) berbunyi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.²

Kata “berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu” pada pengertian Hak Tanggungan yang tertera dalam Pasal 1 angka 1 UUHT menerangkan bahwa dalam Hak Tanggungan tersebut menganut asas pelekatan vertikal dan asas pemisahan

²Indonesia, Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU Nomor 4 Tahun 1996, LNRI Nomor 42, Tahun 1996, TLN Nomor 3632, Pasal 1 Angka 1.

horizontal. Asas pelekatan vertikal adalah asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu. Pemisahan horizontal merupakan dasar pemikiran dalam hukum pertanahan adat yang kemudian diadopsi oleh UUPA (Pasal 5 UU No.5/1960). Berdasarkan asas tersebut maka benda-benda yang merupakan kesatuan dengan tanah bukanlah bagian dari tanah atau dengan kata lain terpisah dari tanah, sehingga setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.³

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus memenuhi 3 (tiga) tahapan, yaitu : adanya perjanjian utang piutang, adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan.⁴ Perjanjian utang piutang terkait perkara Putusan Nomor :676/Pdt.G.Plw/2016.PN.JKT.Sel terjadi pada tanggal 27 Februari 2014 antara Terlawan I, Terlawan II yang diwakili oleh almarhum BAMBANG HERYANTO selaku Direktur Utama dengan persetujuan TERLAWAN III selaku Komisaris, Almarhum Bambang Heryanto selaku Penjamin dengan persetujuan Terlawan III selaku isteri, Pelawan dengan persetujuan Ny. Ompusunggu Yeka (Yeka Opusunggu) selaku isteri, yang kedua akte dibuat oleh dan dihadapan Hartanti Kuntoro, S.H., Notaris di Jakarta.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dalam bentuk akta pemberian hak tanggungan. Akta ini dibuat di muka dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan). Sedangkan isi akta pemberian tanggungan, telah diatur dalam pasal 11 undang-undang nomor 4 tahun 1996. Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan dibedakan menjadi 2 macam, yaitu yang sifatnya wajib dan fakultatif. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :⁵

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak;
2. Domisili para pihak yang tercantum dalam akta;
3. Penunjukan secara jelas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ;
4. Nilai tanggungan; dan
5. Uraian jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Terhadap harta peninggalan Almarhum Bambang Heryanto tersebut telah di buat akta pemberian hak tanggungan yaitu 2 bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, termuat dalam sertifikat Hak Milik No. 3040/Bangka, seluas 2.149 M2, terletak di Jl. Kemang Timur IX No. 21B, RT. 009/RW. 03, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dan bangunan yang berdiri di atasnya sertifikat Hak Milik No. 341 I/Bangka, seluas 413 M2, terletak di Jl. Kemang Timur IX No. 21B, RT. 009/RW. 03, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, atas nama BAMBANG HERYANTO.

³M. Khoedin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Cet. 2, Laksbang Yustitia Surabaya, Surabaya, 2017, hlm. 57.

⁴Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet. 3, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 424

⁵Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cet. 9, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 161.

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini:⁶

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan.
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Dalam Putusan Nomor : 676/Pdt.G.Plw/2016/PN. JKT.Sel Tanah yang telah di jadikan jaminan hak tanggungan yang merupakan 2 bidang tanah yang Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh dan dihadapan Hartanti Kuntoro , SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Selatan atas nama Bambang Heryanto dan pembebanan pemenuhan prestasinya tetap dibebankan kepada Almarhum Bambang Heryanto selaku Direktur Utama Pelawan II dikarenakan semasa Almarhum Bambang Heryanto hidup telah melakukan perjanjian kredit dengan PT. Bank Victoria Internasional dan adanya Akta Pemberian Jaminan Pribadi yang telah diketahui dan disetujui oleh istri Almarhum Bambang Heryanto yaitu Galina Hardianthi selaku komisaris Terlawan II.

Pelaksanaan Eksekusi Obyek Jaminan Dalam Hak Tanggungan Dari Harta Bersama

Proses eksekusi Hak tanggungan terhadap tanah objek Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit dari harta warisan yang merupakan harta bersama pada dasarnya sama saja dengan proses eksekusi biasa apabila Debitor wanprestasi, karena semua hal telah diketahui dan disetujui oleh Debitor sebagaimana yang sudah tercantum dalam perjanjian kredit dan APHT yang telah ditandatangani. didasarkan pada pembebanan Hak Tanggungan yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang tercantum irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan dengan adanya ditolaknya segala gugatan dari Pelawan maka eksekusi akan dilakukan dengan cara pelelangan hal ini sesuai dengan Pasal ayat 20 (1) huruf b UUHT. Peraturan Pelaksanaan lelang di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang. Tahapan yang pokok dalam pelaksanaan lelang barang jaminan, yaitu :⁷

⁶*Ibid*, hlm. 180.

⁷Salim HS, *Op., Cit.*, hlm. 253.

1. Persiapan Lelang

Pada tahap ini ada 6 kegiatan yang harus dilakukan, yaitu:

a. Permohonan lelang

Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara relatif pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk diminta jadwal pelaksanaan lelang disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelang.⁸

b. Tempat Lelang

Tempat pelaksanaan lelang berada dalam wilayah tempat juru lelang. dengan merujuk pada Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 maka pada dasarnya tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas II barang berada.⁹

c. Syarat Lelang

Syarat lelang dibagi menjadi 2 yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum meliputi setiap pelelangan tanah atau bangunan dilengkapi dengan surat keterangan tanah dari kantor badan pertanahan setempat dan pelelangan dilakukan pada jam dan hari kerja. Sementara syarat khusus adalah syarat yang ditentukan oleh penjual.¹⁰

d. Penundaan atau Pembatalan Lelang

Pembatalan lelang atas permintaan penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi penjual dan untuk itu disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang, penjual dan Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang.¹¹

e. Uang Jaminan Lelang

Setiap lelang disyaratkan adanya jaminan penawaran lelang. hal ini secara tegas diatur dalam pasal 29 ayat 1 dan ayat 1b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013. Adapun bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi bank jaminan penawaran.¹²

f. Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang dibedakan menjadi 2 macam yaitu pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang ulang. Pengumuman lelang utama dilakukan melalui surat kabar harian,

⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta. 2016. hlm. 121.

⁹ *Ibid*, hlm. 123.

¹⁰ Salim HS, *Op., Cit.*, hlm. 254.

¹¹ Rachmadi Usman, *Op., Cit.*, hlm. 145.

¹² *Ibid*, hlm. 140.

selebaran atau media elektronik di wilayah kerja Kantor Lelang. Sementara pengumuman lelang ulang dilakukan jika barang yang dilelang tidak ada peminatnya.

2. Pelaksanaan Lelang

Ada 2 tahapan dalam pelaksanaan lelang barang yaitu:¹³

a. Penyampaian nilai batas barang jaminan

Nilai batas atas jaminan disampaikan oleh penjual kepada pejabat lelang. Nilai batas merupakan pedoman bagi para pejabat lelang untuk menempatkan pembeli. Penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai batas ditetapkan sebagai pembeli

b. Pelaksanaan Lelang

Setiap lelang dilaksanakan dihadapan pejabat lelang. Cara penawaran yang telah ditetapkan harus diumumkan di depan calon pembeli sebelum lelang dilaksanakan. Apabila peserta lelang mengajukan penawaran tertinggi dengan nilai yang sama yang mencapai atau melampaui nilai batas, pejabat lelang menentukan 1 pembeli dengan melakukan penawaran secara lisan yang diikuti oleh mereka yang melakukan penawaran tertinggi yang sama. Sementara kewajiban bagi pembeli barang lelang adalah membayar harga lelang, membayar bea lelang, dan pungutan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Risalah Lelang

Sebagai bukti pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang, yang dinamaka "risalah lelang". kewajiban membuat risalah lelang tersebut ditentukan dalam pasal 77 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, Yang menyatakan bahwa "Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang". Risalah itu harus memuat apa, mengapa, di mana, bila, bagaimana, dan siapa siapa saja yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang objek atas barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut. Hal ini penting sekali dijelaskan dalam lelang eksekusi. Kemudian dimana menjelaskan dimana dilaksanakan lelang tersebut dan kapan lelang dilaksanakan.¹⁴

4. Pembukuan dan Laporan Lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai dilakukan, maka Kantor Lelang menyelenggarakan pembukuan dan pelaporan tentang pelaksanaan lelang. Yang membuat pembukuan dan pelaporan adalah Bendaharawan Penerima Kantor lelang.¹⁵

¹³Salim HS, *Op., Cit.*, hlm. 260.

¹⁴Rachmadi Usman, *Op., Cit.*, hlm. 155.

¹⁵Salim HS, *Op., Cit.*, hlm. 269.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sehubungan dengan permasalahan yang telah disampaikan, yaitu:

1. Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank terhadap harta bersama dalam Putusan Nomor : 676/Pdt.G.Plw/2016/PN. JKT.Sel pembebanan pemenuhan prestasi atas 2 bidang tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tetap dibebankan kepada Almarhum Bambang Heryanto selaku Direktur Utama Pelawan II dikarenakan semasa Almarhum Bambang Heryanto hidup telah melakukan perjanjian kredit dengan PT. Bank Victoria Internasional yang disetujui oleh istri Almarhum Bambang Heryanto yaitu Galina Hardianthi selaku komisaris Terlawan II.
2. Sebagaimana yang sudah tercantum dalam perjanjian kredit dan APHT yang telah ditandatangani oleh debitur dan kreditur disertai diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial dan dengan adanya ditolaknya segala gugatan dari Pelawan maka eksekusi akan dilakukan dengan cara pelelangan hal ini sesuai dengan Pasal ayat 20 (1) huruf b UUHT. Di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah ditentukan tahapan-tahapan dalam pelaksanaan lelang barang jaminan. Ada 4 tahap yang pokok dalam pelaksanaan lelang barang jaminan, yaitu :
 1. Persiapan Lelang;
 2. Pelaksanaan Lelang;
 3. Risalah Lelang;
 4. Pembukuan dan Laporan Lelang.

Saran

1. Hendaknya dalam semasa hidupnya Almarhum Bambang Heryanto melalui bukti otentik terkait Pembebanan Hak Tanggungan tersebut di bebaskan ke salah satu ahli waris dan memenuhi kewajiban Almarhum Bambang Heryanto agar obyek yang menjadi jaminan tidak disita atau dieksekusi.
2. Hendaknya para ahli waris tidak memberatkan harta bersama yang akan dilakukan eksekusi terutama pengekseskuan dilakukan dengan alasan wanprestasi dari pihak ahli waris selaku direktur pengganti dari perusahaan Almarhum Bambang Heryanto dikarenakan pembebanan Hak Tanggungan yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan eksekutorial atau dapat dimohonkan pelaksanaannya apabila pihak debitur wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

M. Bahsan, 2012, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Cet.3, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.

M. Khoidin, 2017, Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan), Cet. 2, Laksbang Yustitia Surabaya, Surabaya.

Rachmadi Usman,2017, Hukum Lelang, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta.

Salim HS, 2016, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia,Cet. 9, Rajawali Pers, Jakarta.

Urip Santoso, 2013, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cet. 3, Kencana, Jakarta.

Perundang-undangan

Indonesia, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.