

Prosedur Lelang Hak Tanggungan Di Koperasi Simpan Pinjam Intidana Cabang Jakarta Pusat

Bernadus Andriananta Haditio Triesadi¹

Program Studi Manajemen Administrasi
Akademi Sekretari dan Manajemen BSI Jakarta
Jalan Jatiwaringin Raya No. 18 Jakarta, Indonesia
e-mail: bernadus@bsi.ac.id

Vina Islami²

Program Studi Manajemen Administrasi
Akademi Sekretari dan Manajemen BSI Jakarta
Jalan Jatiwaringin Raya No. 18 Jakarta, Indonesia
e-mail: vina.vii@bsi.ac.id

Abstract-The Union is one of the non banking financial institution that is intended for small – medium enterprises. When the lending on, union always obliges the members as a debtor to provide such a guarantee in the form of Mortgage. With the guarantee, Union as a creditor can get top priority (prefernce) for the re-payment of loan when the debtor get breach of contract. This research will be studied about auction procedure of mortgage by Credit Union Intidana Branch Office In Central Jakarta and the fulfillment of the rights of the parties. This descriptive analytical research use empirical juridical approach and data obtained through literary research and field research. Further more, the data were analyzed qualitatively. The auction process to the mortgage object in Credit Union Intidana is done through the state auction agency under Directorate General of Receivables and state auction supervision. To be able to conduct auction in the Directorate General of Receivables and state auction, Credit Union Intidana apply for auction to through the office of Country Financial Service and Auction, Then from the results of the auction, the fulfillment of the rights of the parties carried out of the auction results larger than obligation debtors or owner of the security rights object. In case defeciciency, then lack of it will be made write off to debtors liability by the union.

Keywords : Auction, Mortgage

Abstrak- Koperasi merupakan salah satu lembaga keuangan non perbankan yang diperuntukan untuk usaha mikro kecil menengah. Pada penyaluran kredit koperasi selalu mewajibkan pihak anggota sebagai debitur untuk menyediakan jaminan diantaranya berupa Hak Tanggungan. Dengan jaminan tersebut koperasi sebagai kreditur bisa mendapatkan hak utama (preferensi) bagi pelunasan suatu piutang kredit apabila debitur wanprestasi. Dalam penelitian ini akan dibahas tentang prosedur lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Koperasi Simpan Pinjam Intidana Kantor Cabang Jakarta serta pemenuhan hak-hak para pihak. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh, melalui penelitian kepustakaan dan penelitian

lapangan. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif. Proses lelang terhadap objek Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Intidana dilakukan melalui badan lelang negara yang berada di bawah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). Untuk dapat melakukan lelang di DJPLN, Koperasi Simpan Pinjam Intidana mengajukan permohonan lelang kepada DJPLN melalui Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL). Kemudian dengan hasil yang didapat dari lelang, dilakukan pemenuhan hak-hak para pihak yaitu apabila hasil lelang lebih besar dari kewajiban debitur, maka sisanya akan dikembalikan kepada debitur atau pemilik objek Hak Tanggungan yang dilelang, sedangkan apabila kurang maka terhadap kekurangan itu akan dilakukan penghapusan oleh koperasi terhadap kewajiban debitur tersebut.

Kata Kunci: Lelang, Hak Tanggungan

I PENDAHULUAN

Pembangunan Ekonomi menjadi prioritas utama bangsa Indonesia pada saat ini, pembangunan ekonomi juga menjadi faktor pendukung dalam pembangunan nasional bangsa Indonesia yang berasaskan adil dan merata. Hasil pembangunan nasional itu pun harus dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat Indonesia.

Dalam rangka pemerataan hasil dari pembangunan di Indonesia, maka pemerintah Indonesia menempuh berbagai cara dan kebijaksanaan terhadap pengusaha-pengusaha dari berbagai golongan terutama golongan pengusaha ekonomi kecil dan menengah. Pemerintah Indonesia lebih meningkatkan bantuannya untuk memperluas dan mengembangkan usahanya, antara lain dengan memperkuat permodalan dan meningkatkan keahlian dari kemampuan mereka, karena dengan diberikannya dorongan dan kesempatan tersebut, berarti hasil dari pada pembangunan akan dapat dirasakan oleh sebagian besar rakyat Indonesia, dengan demikian pemerataan yang dicita-citakan akan terwujud.

Bantuan pemerintah lain diwujudkan dengan jalan penyediaan dana perkreditan melalui

Koperasi. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, Koperasi Indonesia adalah badan usaha yang beranggotakan orang-orang, seseorang, atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi, sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan asas kekeluargaan. Berdasar ketentuan ini, koperasi 2 sebagai badan usaha dapat bergerak di berbagai bidang. Prinsip koperasi menurut UU no. 25 tahun 1992 adalah Keanggotaan bersifat sukarela dan terbuka, pengelolaan dilakukan secara demokrasi, pembagian SHU dilakukan secara adil sesuai dengan jasa usaha masing-masing anggota, pemberian balas jasa yang terbatas terhadap modal, kemandirian, pendidikan perkoperasian, dan kerjasama antar koperasi.

Koperasi Simpan Pinjam adalah koperasi yang bergerak di bidang simpanan dan pinjaman. Koperasi sejenis ini didirikan untuk memberi kesempatan kepada anggotanya memperoleh pinjaman dengan mudah dan bunga ringan. Koperasi simpan pinjam berusaha untuk mencegah para anggotanya terlibat dalam jeratan kaum lintah darat pada waktu mereka memerlukan sejumlah uang dengan jalan menggiatkan tabungan dan mengatur pemberian pinjaman uang dengan bunga yang serendah-rendahnya. Salah satu produk yang diberikan oleh Koperasi Simpan Pinjam dalam membantu kelancaran usaha anggotanya, adalah dengan pemberian kredit atau pinjaman modal. Pinjaman modal merupakan salah satu fungsi Koperasi Simpan Pinjam yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Pemberian kredit atau pinjaman modal yang dilakukan oleh Koperasi Simpan Pinjam, sudah semestinya memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Pemberi kredit yaitu Koperasi Simpan Pinjam diberi perlindungan hukum melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberi suatu kepastian hukum. Salah satu bentuk jaminan di Koperasi Simpan Pinjam berupa hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Adapun yang merupakan ciri-3 ciri lembaga hak jaminan atas tanah menurut Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 seperti yang disebutkan dalam penjelasannya, yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan mendahulukan (hak preferensi) kepada pemegangnya;
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin, di tangan siapapun obyek tersebut berada;
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan demikian perlu adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit yang menjaminkan barang-barang yang akan dimilikinya sebagai jaminan. Secara hukum seluruh kekayaan debitur menjadi jaminan dan diperuntukkan bagi pemenuhan kewajiban kepada kreditur. Pada dasarnya harta kekayaan seseorang merupakan jaminan dari hutang-hutangnya sebagaimana dapat diketahui dari Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan". Ketentuan ini juga menerangkan mengenai fungsi jaminan yang selalu ditujukan kepada upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Oleh karena itu, jaminan memberikan hak kepada kreditur mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijamin. Dalam perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan hutang debitur (*verhaalsrecht*).

Permasalahan yang muncul kemudian adalah adanya kredit macet yang jika tidak terselesaikan secara damai, maka langkah bank selanjutnya lebih diwarnai dengan penyelesaian melalui saluran hukum, dimana Koperasi Simpan Pinjam melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara. Penyelesaian jaminan hutang dalam kaitan dengan piutang/kredit macet yang disalurkan sebagian atau keseluruhan assetnya dimiliki negara pada dasarnya dapat dilakukan melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) atau Balai Lelang swasta yang ada.

II METODELOGI PENELITIAN

Metode penelitian menggunakan metode deskriptif-kualitatif dengan pendekatan rasionalistik. Metode kualitatif-rasionalistik ini didasarkan atas pendekatan holistik berupa suatu konsep umum (*grand concepts*) yang diteliti pada objek tertentu (*specific object*), yang kemudian mendudukkan kembali hasil penelitian yang didapat pada konsep umumnya. Paradigma penelitian kualitatif diantaranya diilhami falsafah rasionalisme yang menghendaki adanya pembahasan holistik, sistemik, dan mengungkapkan makna dibalik fakta empiris sensual.

Pengumpulan data menggunakan pendekatan studi literatur. Literatur yang diperiksa meliputi buku teks, artikel media massa, dan penelusuran literatur *on-line*.

A. Hak Tanggungan

Definisi Hak Tanggungan dapat ditemukan di Pasal 1 angka 1 didalam UU No. 4 Tahun 1996, "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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain".

Menurut (Purnamasari) sejak berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan tahun 1996 tentang tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah istilah hipotek menjadi Hak Tanggungan. Pada saat itu, seluruh Akta Surat Kuasa memasang Hipotek yang sudah ada harus ditindaklanjuti menjadi Hak Tanggungan dan didaftarkan langsung ke kantor pertanahan, walaupun debitur yang bersangkutan masih dalam kondisi baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit yang berlaku. Setiap UUHT diberlakukan, debitur yang menjaminkan tanah dan/atau bangunannya kepada kreditur (baik bank maupun bukan bank) sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya diwajibkan untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang akan dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut pada kantor pertanahan tempat tanah tersebut didaftarkan. (Sutedi), ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan ini dimungkinkan adanya tanah dan bangunan, ataupun tanaman atau hasil karya yang terdapat diatas tanah itu untuk dijaminan terpisah dari tanahnya. Hal ini terjadi apabila kepemilikan antara tanah dan bangunan, tanaman atau hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh satu orang.

Menurut Fuady (2013:69), kesimpulan secara jelas mengenai apa itu Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *assessoris* dan *eksekutorial*, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah, dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan. 11

Objek Hak Tanggungan adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 j.o. dengan Pasal 27 UUHT adalah:

1. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UU Pokok Agraria yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan
2. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun:
 - a. Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara dan
 - b. Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah hak-hak tersebut diatas.
3. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUHT: Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Menurut (S. d. Ciptani), pendaftaran objek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT dilakukan di Kantor Pendaftaran Tanah Kota/Kabupaten setempat. Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA j.o. PP No. 10 Tahun 1960 lebih tepat dinamakan sebagai *stelsel* campuran, yakni antara *stelsel* negatif dan *stelsel* positif. Artinya, pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (*stelsel* negatif) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (*stelsel* positif). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut UUHT juga menganut *stelsel* campuran.

B. Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan

Menurut (A. Sutedi), ada dua pihak didalam suatu perjanjian Hak Tanggungan yang mengikatkan diri yaitu sebagai berikut:

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikan.

Menurut Pasal 8 UUHT pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pemberi Hak Tanggungan dapat oleh debitur itu sendiri apabila objek Hak Tanggungan adalah milik debitur sendiri. Akan tetapi dapat juga pihak ketiga apabila pihak ketiga yang bersangkutan menjamin

hutang debitur dengan objek Hak Tanggungan miliknya. Kreditur tidak dapat menagih hutang debitur kepada pihak ketiga selaku penjamin hutang, namun dapat menjual benda jaminan milik pihak ketiga apabila debitur wanprestasi. Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Menurut (Purnamasari) sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitur kepada bank, Hak Tanggungan punya ciri dan sifat khusus yaitu:

1. Hak Tanggungan bersifat memberikan Hak Preference (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu daripada kreditur lainnya.
2. Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit the suite*).
3. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya.
4. Hak Tanggungan dapat digunakan untuk meminjam hutang yang sudah ada atau yang akan ada.
5. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.
6. Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas.

1. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut: Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Berdasarkan pasal tersebut Hak Tanggungan dapat terjadi apabila sebelumnya Hak Tanggungan tersebut telah diperjanjikan didalam perjanjian hutang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian hutang (kredit). Dengan kata lain Hak Tanggungan merupakan hak yang bersifat *accessoir* sehingga terjadinya mengikuti perjanjian pokoknya.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini berarti perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis dengan akta otentik. APHT merupakan tanda bukti telah adanya pemberian Hak Tanggungan. Di dalam APHT tersebut wajib dicantumkan:

a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

b. Domisili pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia,

dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;

c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

d. Nilai tanggungan;

e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

APHT dapat juga dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji didalam APHT. Janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT antara lain yaitu: a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa objek Hak Tanggungan tersebut, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;

d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatakannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;

f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan

tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;

j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

2. Pendaftaran Hak Tanggungan

Setiap pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta tersebut. Hal ini untuk memenuhi salah satu asas Hak Tanggungan yaitu asas publisitas, sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga sebagai bukti telah didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

3. Peralihan Hak Tanggungan

Peralihan Hak Tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang berbunyi "Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur baru". Berdasarkan pasal tersebut, peralihan Hak Tanggungan antara lain dapat dikarenakan:

a. *Cessie*

Cessie yaitu perbuatan hukum peralihan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

b. Subrogasi

Subrogasi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang-hutang debitur.

c. Pengambil alihan atau penggabungan perusahaan

Beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

d. Pewarisan

Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana yang diamanatkan Pasal 16 ayat (2) UUHT. Peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru.

4. Penghapusan Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 18 ayat (1) dimana Hak Tanggungan hapus karena:

a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua

Pengadilan Negeri;

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

C. Lelang

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, memberikan pengertian lelang adalah "Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang".

Pasal 1 Angka 4, 5 DAN 6 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 mengklasifikasi lelang menjadi:
:1. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang noneksekusi wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

3. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi sukarela merupakan lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

D. Pelaksanaan Lelang

Pada pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan terdapat pula pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang tersebut memuat:

1. Pemandu Lelang terdapat dalam Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

a. Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang.

b. Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar DJKN.

2. Penentuan Nilai Limit terdapat pada Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat:

(1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

a) penilaian oleh penilai; atau

b) penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.

(4) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.

(4a) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

(5) Dalam hal bank, kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

(6) Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

3. Lelang Ulang terdapat didalam Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

a. Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau

b. Menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.

4. Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1 Angka 3 PMK Nomor 106/PMK.06/2013.

5. Didalam Peraturan Menteri Keuangan Pasal 54 No.106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penawaran lelang dilakukan secara langsung atau tidak langsung dengan cara:

(1) Penawaran Lelang dilakukan dengan cara:

a) lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;

b) tertulis; atau

c) tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai

Nilai Limit.

(2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:

a) dengan kehadiran Peserta Lelang; atau

b) tanpa kehadiran Peserta Lelang

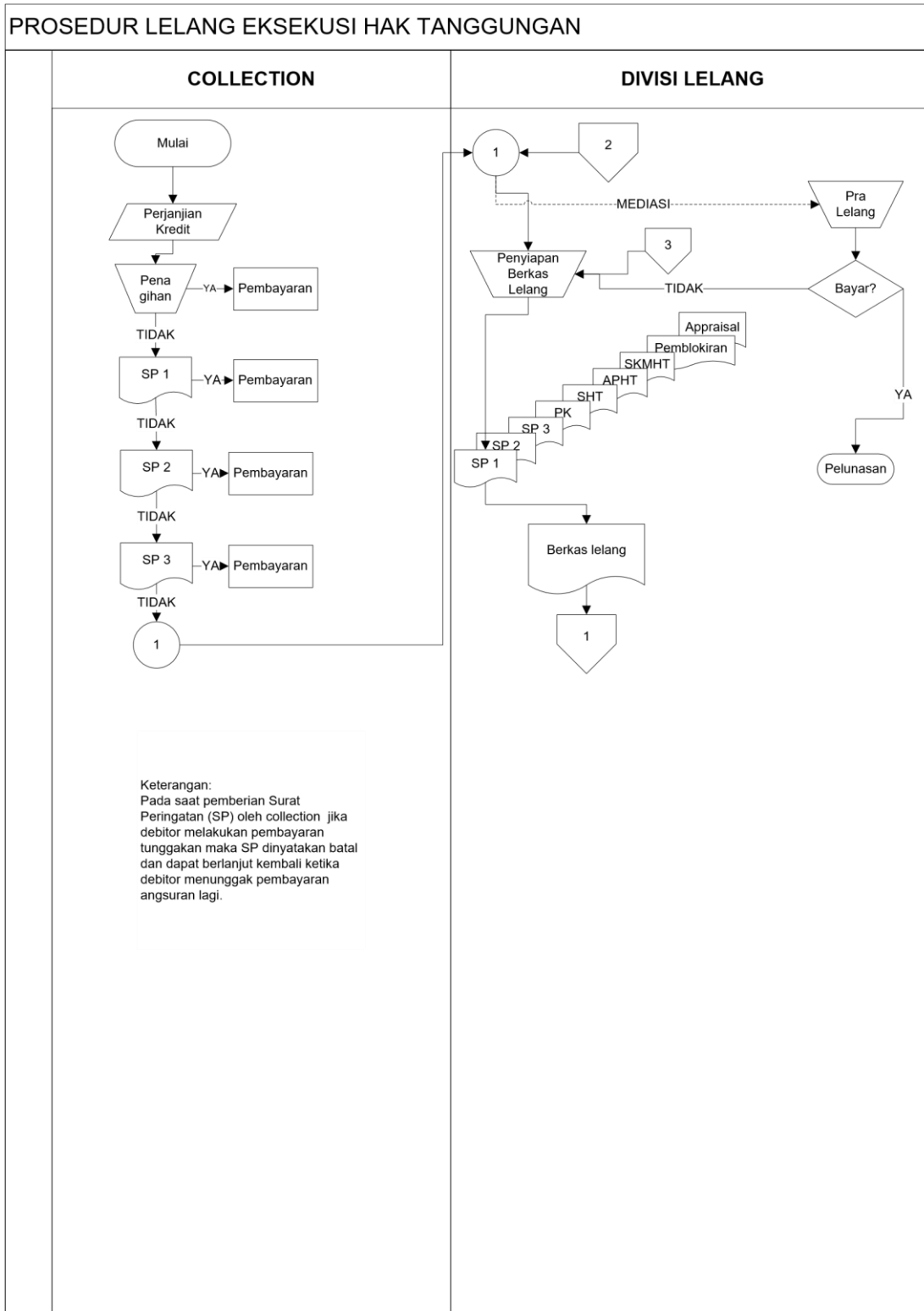
- (3) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:
- a) melalui surat elektronik (email);
 - b) melalui surat tromol pos; atau
 - c) melalui internet.
- (4) Penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.
- (5) Bea Lelang

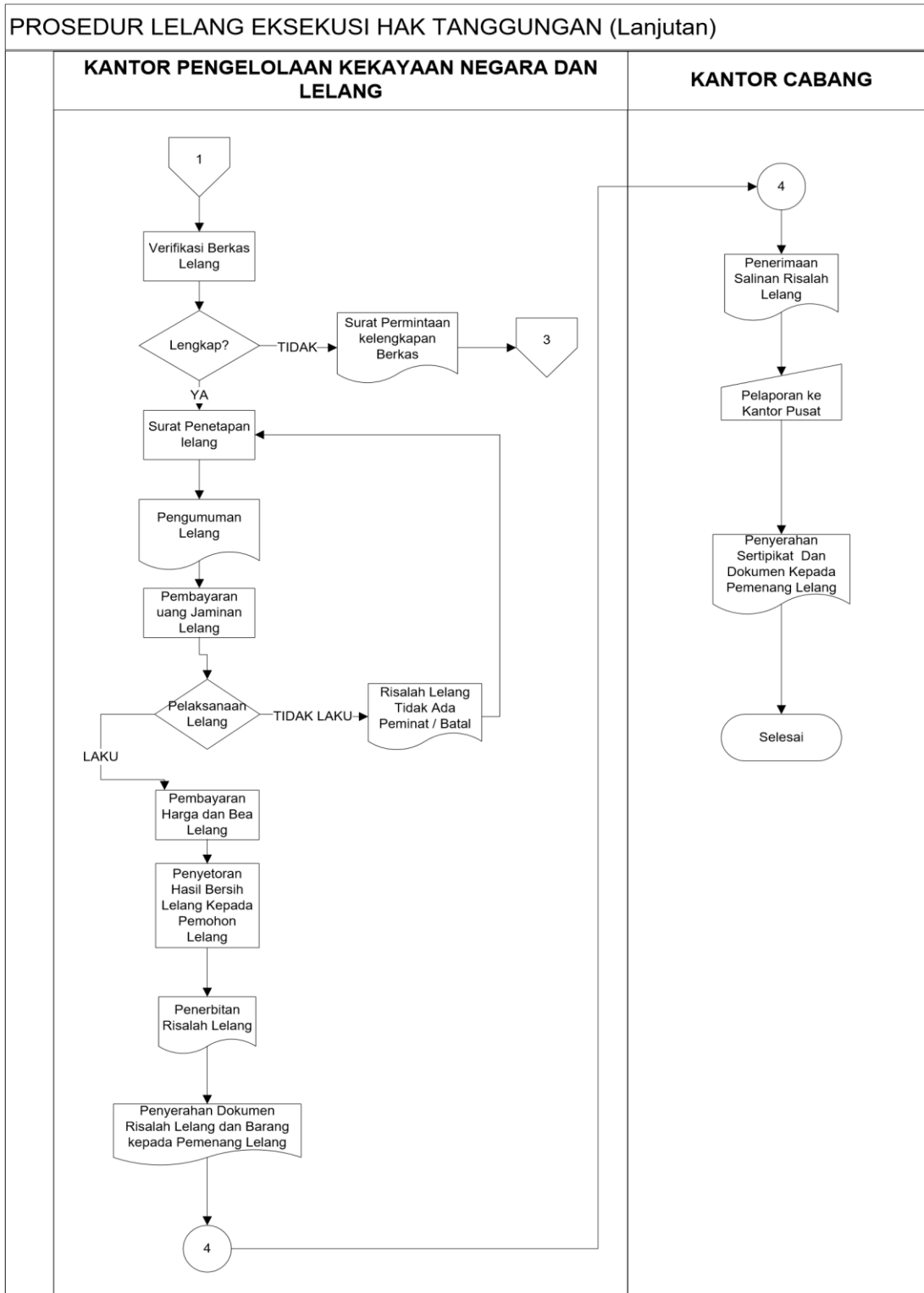
Pasal 1 Ayat 31 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang “Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak”.

III HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Lelang Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Intidana Cabang Jakarta Pusat

Dari hasil penelitian mengenai Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada KSP Intidana cabang Jakarta Pusat maka didapatkan prosedur lelang hak tanggungan sebagai berikut: 3.1





1. Divisi Collection

Saat debitur melakukan perjanjian pinjaman dengan pihak Koperasi maka didalam perjanjian tersebut debitur telah menyetujui kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan debitur terhadap Koperasi, jika terjadi Wanprestasi atau gagal bayar maka pihak koperasi melalui divisi collection berhak melakukan penagihan kepada debitur tersebut melalui tahapan sebagai berikut:

a. Anggota melakukan Akad Kredit atau Perjanjian pinjaman di kantor cabang setelah pengajuan pinjamannya disetujui

b. Staff collection melakukan proses penagihan terhadap pembayaran angsuran pinjaman anggota. Berikut adalah tabel klasifikasi pembayaran debitur di KSP Intidana:

Tabel III.1

Kol. Pembayaran No	Kolektibilitas	Lama Tunggakan
1.	Lancar	1-90 Hari
2.	Dalam Perhatian Khusus	90-180 Hari
3.	Kurang Lancar	180-270 Hari
4.	Diragukan	270-360 Hari
5.	Macet	> 360 Hari

c. Jika debitur tidak melakukan pembayaran selama 3 bulan berturut-turut, maka pihak collection akan mengeluarkan Surat Peringatan 1 yang berisi total tunggakan debitur dan batas waktu penyelesaian yaitu 14 hari. Namun jika debitur melakukan pembayaran tunggakan setelah turunnya Surat Peringatan 1 maka Surat Peringatan 1 dinyatakan "Batal"

d. Setelah Surat Peringatan 1 yang dikeluarkan divisi collection habis masa berlakunya dan tidak ada pembayaran tunggakan dari debitur, maka divisi collection berhak mengeluarkan Surat Peringatan 2 yang juga berisi total tunggakan debitur dengan batas waktu penyelesaian 14 hari. Namun jika debitur melakukan pembayaran tunggakan setelah turunnya Surat Peringatan 2, maka Surat Peringatan 2 dinyatakan "Batal"

e. Setelah Surat Peringatan 2 yang dikeluarkan divisi collection habis masa berlakunya dan tidak ada pembayaran tunggakan dari debitur, maka divisi collection berhak mengeluarkan Surat Peringatan 3 yang berisi total penyelesaian pinjaman debitur dengan batas waktu pelunasan pinjaman 14 hari setelah terbitnya Surat Peringatan 3. Namun jika debitur melakukan pelunasan pinjaman atau pembayaran seluruh tunggakan setelah turunnya

Surat Peringatan 3, maka Surat Peringatan 3 dinyatakan "Batal"

f. Jika masa berlaku Surat Peringatan 3 habis dan tidak ada pelunasan pinjaman ataupun pembayaran tunggakan maka berkas debitur akan dilimpahkan ke divisi lelang untuk proses lelang eksekusi hak tanggungan.

2. Divisi Lelang

Divisi lelang akan melaksanakan prosedur persiapan lelang setelah debitur tidak berhasil menjalankan kewajibannya kepada pihak koperasi setelah semua berkas yang berkaitan dengan wanprestasi debitur diserahkan dari divisi lelang. Berikut adalah langkah-langkah yang diambil oleh divisi lelang dalam pelaksanaan prosedur lelang Hak Tanggungan Koperasi Simpan Pinjam Intidana Cabang Jakarta Pusat:

a. Sebelum dilaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan, divisi lelang akan melaksanakan proses Pra Lelang, yaitu proses negosiasi kembali dengan pihak debitur untuk mengupayakan pelunasan pinjamannya sendiri tanpa harus melalui lelang Hak Tanggungan

b. Jika tidak ada upaya pelunasan dari debitur maka divisi lelang akan menyiapkan berkas-berkas lelang Hak Tanggungan diantaranya:

- 1) Copy Surat Peringatan 1
- 2) Copy Surat Peringatan 2
- 3) Copy Surat Peringatan 3
- 4) Copy Perjanjian Kredit
- 5) Copy Sertipikat Hak Tanggungan
- 6) Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- 7) Copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

8) Surat Keterangan Pemblokiran Tanah dari Badan Pertanahan Nasional

9) *Appraisal* atau Penilaian Objek Jaminan oleh penilai independen/eksternal diluar pihak Koperasi (jika limit lelang eksekusi hak tanggungan diatas 300 juta rupiah)

c. Setelah semua berkas disiapkan dan dijadikan dalam satu dokumen yaitu dokumen berkas lelang yang akan diberikan kepada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

3. Pihak KPKNL

Setelah dilaksanakan prosedural penanganan eksekusi Hak Tanggungan untuk penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh KSP Intidana cabang Jakarta Pusat maka semua berkas yang sudah dikumpulkan Divisi Lelang akan diserahkan kepada pihak KPKNL Jakarta untuk dilaksanakan Prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai berikut:

a. Semua dokumen lelang yang telah diberikan divisi lelang pihak KSP Intidana akan diverifikasi dan diperiksa kembali oleh pihak KPKNL untuk dilihat keabsahannya

b. Setelah semua dokumen lelang diperiksa dan lengkap maka pihak KPKNL akan mengeluarkan Surat Penetapan Lelang yang berisikan:

- 1) Tanggal lelang
- 2) Alamat lelang

c. Pemohon lelang melakukan pengumuman lelang sesuai ketentuan yang berlaku. Pengumuman dilakukan dua kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar

d. Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian

e. Pengumuman kedua harus dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang

f. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan lelang ke rekening KPKNL atau disetor kepada pejabat lelang secara tunai sebelum pelaksanaan lelang sesuai dengan yang diisyaratkan di pengumuman lelang. Besarnya uang jaminan adalah 25% dari limit lelang atau sesuai permintaan pihak koperasi

g. Pelaksanaan lelang akan dilakukan sesuai dengan yang tertera pada surat penetapan lelang. Pelaksanaan lelang dilaksanakan pada kantor yang telah ditunjuk oleh pihak KPKNL, namun biasanya pelaksanaan lelang dilakukan di kantor KPKNL sesuai dengan kantor wilayah domisili pemohon lelang

(Koperasi). Saat pelaksanaan lelang para peserta lelang wajib membawa bukti transfer uang jaminan peserta lelang dan kartu identitas asli

h. Jika objek jaminan lelang tidak ada peminat maka akan dilakukan lelang ulang sesuai prosedur awal pelaksanaan lelang. Namun jika objek jaminan memiliki peminat dan berhasil dilelang maka akan terbitlah Risalah Lelang

i. Pemenang lelang membayar harga lelang dan bea lelang kepada pihak KPKNL selambat-lambatnya 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang

j. Bea lelang disetorkan ke Kas Negara oleh pihak KPKNL

k. Hasil bersih lelang disetorkan ke pemohon lelang (Koperasi) untuk kepentingan pelunasan piutangnya

l. KPKNL menyerahkan dokumen dan barang kepada pemenang lelang dan kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan asli setoran BPHTB

m. KPKNL menyerahkan salinan Risalah Lelang kepada pemohon lelang (Koperasi) untuk kepentingan dinas

n. Risalah Lelang adalah keputusan pelaksanaan lelang yang diterbitkan oleh pihak KPKNL.

4. Kantor Cabang KSP Intidana

Setelah semua proses lelang dilakukan di kantor KPKNL maka semua berkas akan diserahkan kembali ke pemohon untuk kepentingan balik nama peserta lelang.

a. Kantor cabang akan menerima salinan Risalah Lelang yang diberikan oleh Pemenang Lelang untuk keperluan validasi data dan pelaporan ke kantor pusat

b. Setelah semua salinan Risalah Lelang lengkap maka kantor cabang

akan melaporkan hasil lelang Hak Tanggungan kepada kantor pusat

c. Kantor pusat akan mengeluarkan surat keputusan kepada kantor cabang untuk penyerahan dokumen dan sertifikat yang berkaitan untuk proses balik nama Pemenang Lelang.

3.2.2. Hambatan yang dihadapi KSP Intidana cabang Jakarta Pusat dalam Proses Lelang Hak Tanggungan

Hambatan yang dihadapi KSP Intidana dalam proses Lelang diantaranya:

1. Tidak adanya peserta lelang dikarenakan masih banyaknya masyarakat yang menganggap bahwa objek lelang merupakan hal yang tabu atau objek lelang yang tidak bagus.
2. Terdapat peserta lelang namun objek lelang tidak laku sehingga harus dilakukan lelang ulang yang membutuhkan waktu yang lama
3. Pengosongan tanah yang masih berpenghuni padahal objek tersebut sudah laku terjual
4. Gugatan dari pihak ketiga sehingga lelang harus dibatalkan dan diselesaikan melalui proses pengadilan
5. Harga nilai objek jaminan yang akan dilelang terlalu tinggi atau berada diatas harga pasar.

Cara Mengatasi Hambatan atau Kendala dalam Proses Lelang Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Intidana cabang Jakarta Pusat

Ada beberapa cara untuk mengatasi hambatan ketika pelaksanaan proses lelang hak tanggungan yaitu:

1. Melakukan pengumuman lelang harus secara gencar di media cetak maupun media elektronik sehingga khalayak ramai dapat mengetahuinya baik dari pihak KSP Intidana maupun pihak KPKNL

2. Melakukan pendekatan persuasif kepada peserta lelang untuk memudahkan proses penjualan objek jaminan

3. Adanya pengawasan terhadap obyek lelang sehingga apabila obyek tersebut laku tidak terdapat permasalahan baru dikarenakan debitur masih menempati objek tersebut. Selain itu pihak Koperasi juga harus melakukan negosiasi kepada debitur untuk membuat surat pernyataan pengosongan

jaminan ketika objek tersebut laku dalam pelaksanaan lelang

4. Pihak KSP Intidana, baik dari divisi Collection dan Divisi Lelang, harus benar-benar menyiapkan dokumen pendukung pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan secara lengkap dan valid untuk mendukung pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam meneliti dokumen permohonan secara benar dan tepat, serta melakukan peninjauan terhadap debitur sebelum dilakukannya pelaksanaan lelang eksekusi agar menghindari adanya gugatan dari pihak ketiga sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 13 Ayat 1

5. Pihak KSP Intidana harus memverifikasi secara benar dan tepat dari awal proses pengajuan debitur saat melakukan pengajuan pinjaman kepada pihak Koperasi terutama dalam hal *collateral* (obyek jaminan). Selain itu Pihak KSP Intidana harus benar-benar menunjuk pihak penilai, dalam hal ini Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang bagus dan berkualitas dalam penafsiran harga objek jaminan.

IV KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis dalam Prosedur Lelang Hak Tanggungan yang diterapkan pada KSP Intidana cabang Jakarta Pusat dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam penelitian Prosedur Lelang Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Intidana cabang Jakarta Pusat sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Pada pelaksanaannya, Divisi Collection bertugas melaksanakan penagihan kepada debitur jika debitur mengalami kondisi gagal bayar dalam memenuhi kewajibannya kepada KSP Intidana cabang Jakarta Pusat. Kemudian semua berkas akan diproses Divisi Lelang untuk dapat dilimpahkan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk dilaksanakan Lelang Hak Tanggungan. Semua berkas kemudian dilimpahkan ke Kantor KPKNL untuk diverifikasi. Kemudian pelaksanaan lelang dilaksanakan sesuai dengan surat penetapan lelang dan pengumuman lelang. Jika tidak ada peminat dalam pelaksanaan lelang maka akan dilaksanakan lelang ulang, namun jika pelaksanaan lelang tersebut berhasil dan ada pemenang lelang maka pihak KPKNL akan mengeluarkan Risalah Lelang.

2. Hambatan yang terjadi yaitu tidak adanya peserta lelang dikarenakan masih banyaknya masyarakat yang menganggap bahwa objek lelang merupakan hal yang tabu atau objek lelang yang tidak bagus, serta adanya peserta lelang namun objek lelang tidak laku sehingga harus dilakukan lelang ulang yang membutuhkan waktu yang lama, pengosongan tanah yang masih berpenghuni padahal objek tersebut

sudah laku terjual, hambatan selanjutnya yaitu adanya gugatan dari pihak ketiga sehingga lelang harus dibatalkan dan diselesaikan melalui Fiat Pengadilan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 13 Ayat 1, hal ini memakan waktu dan proses yang tidak cepat.

REFERENSI

Ciptani, Saragih dan Fenni. "Tinjauan Yuridis Hak Kreditur PEmegang HAK TAnggungan Pertama Dalam Pelelangan Budel Kepailitan." Premise Law Jurnal (2013): 21 vol 1.

Fuady, M. Hukum Jaminan Utang. Jakarta: Erlangga, 2013.

Purnamasari, I. D. Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan. Bandung: Kaifa, 2014.

Sutedi, A. Hukum Hak Tanggungan. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang
Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang
Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan
Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang
Perubahan atas Undang-Undang
Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

PERATURAN MENTERI

Peraturan Menteri Keuangan No.135/PMK.01/2006
Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang
Petunjuk Teknis Pelaksanaan

Lelang

Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013
Tentang Perubahan atas

Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010
tentang Petunjuk

Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan No.158/PMK.06/2013
Tentang Perubahan atas

Peraturan Menteri Keuangan No.174/PMK.06/2010
tentang Pejabat

Lelang Kelas I

PROFIL PENULIS

Vina Islami, S.Pi, MM, lahir di Bima 25 Desember 1985, menyelesaikan S1 pada Program Studi Sosial Ekonomi Perikanan dan Kelautan, Fakultas Perikanan dan Ilmu Kelautan Institut Pertanian Bogor (FPIK IPB) tahun 2008. Tahun 2010 menyelesaikan program Magister Manajemen Bisnis pada Sekolah Bisnis Institut Pertanian Bogor (SB – IPB). Mengajar pada STIE Dewantara Bogor dan Akademi Sekretari dan Manajemen Bina Sarana Informatika Jakarta dari Maret 2013 sampai sekarang. Di BSI sebagai Dosen dan masuk komisi

ASM (Akademi Sekretari dan Manajemen) dan mengampu matakuliah Komunikasi Bisnis, Hukum dan Etika Bisnis, Administrasi Bisnis, *Service Excellent* dan *Entrepreneur*. Artikel ilmiah yang pernah ditulis Analisis Penerapan Manajemen Strategik Perubahan Studi Kasus LPK Success Bogor pada Jurnal Widya Cipta Vol. VIII No.2 September 2016, ISSN 1411-8637. Selain itu, aktif dalam organisasi IMMA NTB dan mengikuti kegiatan seminar-seminar baik yang bersifat lokal kampus, nasional dan internasional.