

### **BAB III**

## **PERANAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH**

### **A. Kredit Bermasalah Bank dan Penyebabnya**

#### **1. Penggolongan Kredit Bermasalah**

Penggolongan kualitas kredit diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia(PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia) tahun 2005 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4471 yang dalam pelaksanaannya diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005, dengan pokok-pokok ketentuan sebagai berikut :

- a. Faktor- faktor yang harus diperhatikan dalam penetapan kualitas kredit meliputi :
  - 1). Prospek Usaha

Penilaian terhadap prospek usaha dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen berikut :

- a) Potensi pertumbuhan usaha.
- b) Kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan.
- c) Kualitas management dan permasalahan tenaga kerja.
- d) Dukungan dari grup atau afiliasi; dan

e) Upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

2) Kinerja (*performance*) debitur

Penilaian terhadap kinerja(*performance*) debitur dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a) Perolehan laba;
- b) Struktur permodalan;
- c) Arus kas; dan
- d) Sensifitas terhadap risiko pasar.

3) Kemampuan membayar

Penilaian terhadap kemampuan membayar dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a) Ketetapan pembayaran pokok dan bunga;
- b) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
- c) Kelengkapan dokumentasi kredit;
- d) Kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
- e) Kesesuaian penggunaan dana; dan
- f) Kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

b. Kriteria dari masing-masing komponen sebagaimana dimaksud pada huruf a diuraikan dalam lampiran Surat Edaran Bank Indonesia ini.

c. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan materialitas dan signifikansi dari faktor penilaian dan komponen, serta relevansi dari faktor penilaian dan komponen tersebut terhadap karakteristik debitur yang bersangkutan.

d. Selanjutnya berdasarkan penilaian pada huruf b dan huruf c, kualitas kredit ditetapkan menjadi Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.

Pasal 8 PBI Nomor 7/2/PBI/2005 tersebut menyatakan bahwa penerapan kualitas kredit tersebut di atas tidak diberlakukan untuk aktiva produktif yang diberikan oleh setiap bank sampai dengan jumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada setiap debitur atau proyek yang sama. Dalam penjelasan umum dinyatakan bahwa dalam rangka meningkatkan kredit perbankan, khusus di daerah-daerah

tertentu yang menurut penilaian Bank Indonesia memerlukan penanganan khusus untuk mendorong pembangunan ekonomi di daerah yang bersangkutan, diberikan keringanan persyaratan penilaian kualitas penyediaan dana, yaitu hanya berdasarkan ketepatan pembayaran. Keringanan yang sama juga diberikan untuk kredit usaha kecil dan penyediaan dana sampai Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah).

Dalam lampiran SEBI Nomor 73/DPNP tanggal 31 Januari 2005, untuk penetapan perhitungan kualitas kredit berdasarkan ketepatan pembayaran pokok dan bunga, ditentukan sebagai berikut :

- a) Lancar (L), apabila pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- b) Dalam Perhatian Khusus (DPK), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (Sembilan puluh) hari. Jarang mengalami cerukan.
- c) Kurang lancar (KL), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok atau bunga yang melebihi 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 12 (seratus dua puluh ) hari, terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- d) Diragukan (D), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah mencapai 120 (seratus duapuluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari. Terjadinya cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- e) Macet (M), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

Berdasarkan atas ketentuan di atas kredit yang dikategorikan sebagai kredit macet adalah kredit yang digolongkan dengan kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D), dan macet (M), sedangkan untuk kredit yang digolongkan lancar dan DPK tidak dikategorikan sebagai kredit bermasalah. Dengan demikian maka kredit macet adalah bagian dari kredit bermasalah dengan kualitas yang paling rendah, artinya semakin tinggi jumlah kredit dengan kualitas macet, maka semakin buruklah kualitas kredit yang diberikan.

## 2. Penyebab Kredit Bermasalah

Sesuai ketentuan perbankan proses kredit diawali dari permohonan aplikasi kredit oleh calon debitur. Sebelum memutuskan apakah suatu permohonan kredit dapat diterima atau ditolak, bank melakukan langkah pertama dengan melakukan analisis terhadap permohonan kredit yang diajukan oleh debitur. Pentingnya melakukan analisis ini adalah untuk menghindari risiko kemungkinan terjadinya kredit macet (kredit bermasalah).<sup>50</sup>

Usaha-usaha yang dilakukan oleh pejabat-pejabat kredit, tugas dan pekerjaan bagian, biro ataupun divisi perkreditan, pengarahan dan supervisi direksi dalam perkreditan adalah ditujukan agar kredit-kredit yang diberikan dapat kembali dengan baik dan membawa keuntungan

---

<sup>50</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung, CV Mandar Maju, Cetakan Pertama, 2000), hlm.68

yang diharapkan.<sup>51</sup> Akan tetapi pada kenyataannya risiko kredit bermasalah tetap akan timbul meskipun bank telah melakukan analisis yang ketat untuk menyeleksi calon debiturnya.

Dalam prakteknya kredit bermasalah debitur disebabkan oleh banyak faktor yang secara garis besar terdiri dari 2 (dua) penyebab, pertama adalah ketidakmauan debitur dalam memenuhi kewajibannya, kedua ketidak mampuan debitur untuk membayar kewajibannya.

Untuk penyebab pertama sebagaimana disebutkan diatas, jelas menunjukkan bahwa debitur tidak mempunyai itikad baik (*good fith*) untuk memenuhi kewajibannya yaitu membayar pengembalian kredit yang telah diterimanya yang terdiri dari komponen pokok, bunga, biaya, dan dendanya apabila kewajiban tersebut telah menunggak.

## **B. Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Bank**

Dalam menyelesaikan kredit bermasalah, bank menggunakan penyelesaian yang bersifat *compromise* dan penyelesaian secara *non – compromised*. Penyelesaian secara *compromised* terdiri dari alternative penyelesaian sebagai berikut :

### a) Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)

Adalah perubahan syarat yang menyangkut jadwal pembayaran debitur dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.

---

<sup>51</sup>Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Tehnik Management Kredit*, (Jakarta, PT. Bina Aksara, 1984), hlm.173

b) Penataan Kembali (*restrukturisasi*)

Adalah perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan. Restrukturisasi kredit semula diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.13/26/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.8/19/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat. Pasal 1 angka 9 menyatakan bahwa restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan BPR dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan melalui :

- 1) Penjadwalan kembali, yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban debitur atau jangka waktu;
- 2) Persyaratan kembali, yaitu perubahan sebagian atau seluruhnya persyaratan kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum plafon kredit; dan/atau
- 3) Penataan kembali, yaitu perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok

kredit baru yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/ atau persyaratan kembali.<sup>52</sup>

c) Persyaratan Kembali (*reconditioning*)

Adalah perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konvensi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank.

d) Penyerahan Jaminan Secara Sukarela

Penyerahan jaminan Secara Sukarela dalam dunia perbankan disebut sebagai AYDA. Bank dapat menempuh upaya ini apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk memenuhi kewajibannya dan secara sukarela menyerahkan objek jaminannya kepada bank untuk diperhitungkan sebagai pemenuhan (pelunasan) kewajiban debitur kepada bank.

Banyaknya kredit bermasalah atau sering disebut *non performing loan* (NPL) pada suatu bank akan berakibat terganggunya likuiditas bank. Dengan adanya kredit bermasalah, maka bank telah menghadapi risiko usaha bank jenis risiko kredit (*default risk*) yaitu resiko akibat ketidakmampuan nasabah debitur mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai jangka waktu yang telah

---

<sup>52</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat.



ditentukan.<sup>53</sup> Penyelesaian kredit bermasalah melalui Pengadilan Negeri dapat dibedakan menjadi Eksekusi Jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, dan Eksekusi Jaminan atas Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan.

Atas alternative pertama, upaya yang ditempuh oleh bank dalam hal ini adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Upaya penyelesaian seperti ini akan memakan waktu yang cukup lama mengingat terdapat tiga lembaga peradilan yang akan memeriksa dan memutus perkara yang diajukan yaitu, Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama, Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding apabila, salah satu atau para pihak mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri tersebut, dan Mahkamah Agung selaku peradilan tingkat kasasi apabila salah satu pihak atau para pihak tidak menerima Putusan Pengadilan Tinggi dan mengajukan Kasasi. Adapun tahapan untuk melakukan proses penyelesaian melalui Pengadilan Negeri dengan alternative pertama adalah sebagai berikut :<sup>54</sup>

- 1) Bank terlebih dahulu membuat surat teguran atau somasi kepada debitur yang menyatakan bahwa debitur telah wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran yang terdiri dari kewajiban pokok dan bunga.

---

<sup>53</sup> Muhammad Abdulkadir, Murniati Rilda, 2000, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.97

<sup>54</sup> Adrian Sutendi *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, 2010), hlm 213

- 2) Setelah mengirimkan somasi tersebut, bank menyiapkan surat gugatan terhadap debitur yang disertai bukti-bukti berupa surat perjanjian kredit, surat jaminan, surat teguran/somasi, dan data pendukung lainnya. Dalam proses gugatan tersebut bank harus mengajukan permohonan sita jaminan (*conversatoir beslag*) atas harta kekayaan debitur agar dapat dilakukan eksekusi atas sita jaminan tersebut apabila gugatan bank dimenangkan oleh pengadilan dan berkekuatan hukum tetap.
- 3) Debitur yang menjadi tergugat kadangkala tidak hanya diam menghadapi gugatan dari bank. Debitur tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap gugatan bank dengan mengajukan jawaban bahkan juga mengajukan gugatan balik (*gugat rekovensi*) dan banding serta kasasi, yang biasanya hanya bertujuan untuk mengulur-ngulur waktu saja (*buying time*).
- 4) Setelah debitur selaku tergugat mengajukan jawaban, bank selaku penggugat dapat mengajukan replik dan dijawab oleh debitur dengan duplik dan kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan saksi-saksi dan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak. Para pihak kemudian membuat dan mengajukan kesimpulan untuk meyakinkan hakim atas hal-hal yang dialihkan dalam sidang tersebut.
- 5) Setelah hakim menjatuhkan putusan atas perkara gugatan tersebut, baik bank maupun debitur masing-masing mempunyai kesempatan untuk mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi, dan mengajukan

Kasasi ke Mahkamah Agung hingga putusan tersebut berkekuatan hukum tetap.

- 6) Setelah putusan dimenangkan oleh bank dan berkekuatan hukum tetap, bank melakukan eksekusi atas sita jaminan yang dimintakan kepada Pengadilan Negeri. Selanjutnya harta kekayaan debitur yang diletakkan sita jaminan dilelang untuk memenuhi kewajiban debitur pada bank.

Proses berperkara tersebut di atas akan memakan waktu yang lebih lama dan biaya penanganan yang tidak sedikit, terlebih apabila debitur memang tidak mempunyai itikad baik dan berusaha mengulur-ngulur waktu dengan melakukan upaya hukum banding dan kasasi.

Alternative kedua dari penyelesaian kredit bermasalah melalui Pengadilan Negeri adalah dengan melakukan Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan debitur melalui Pengadilan Negeri. Menurut Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan :

- i. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
- ii. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.

Dengan mengacu kepada Pasal 20 diatas, pada dasarnya Undang-undang Hak Tanggungan menyediakan 2 (dua) cara untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Namun dalam sub bab ini eksekusi yang dimaksud penulis adalah Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri. Untuk eksekusi Hak Tanggungan melalui berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan akan dibahas lebih lanjut pada sub bab tersendiri.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri dapat dilakukan oleh bank sebagai alternative penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam praktik pelaksanaan eksekusi ini, bank akan mengajukan Anmaning kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dimana objek jaminan tersebut berada. *Anmaning* adalah pemanggilan sekaligus teguran yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang telah ditetapkan, dan melaksanakan kewajibannya kepada bank. Ketentuan mengenai pelaksanaan Anmaning ini diatur dalam Pasal 196 HIR. Apabila Anmaning tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan Sita Eksekusi atas objek jaminan debitur. Pelaksanaan Sita Eksekusi ini diatur dalam Pasal 197 ayat (1) HIR yang menyatakan sebagai berikut :

*“jika sudah lewat waktu yang ditentukan itu, sedangkan orang yang kalah itu juga belum memenuhi keputusan itu atau jika orang itu, sesudah dipanggil dengan sah, tidak juga menghadap, maka ketua, karena jabatannya, akan member perintah dengan surat, supaya disita sekian*

*barang bergerak dan jika barang demikian tidak ada atau ternyata tidak cukup, sekian barang tidak bergerak kepunyaan orang yang kalah itu, sampai dianggap cukup menjadi pengganti jumlah uang tersebut dalam keputusan itu dan semua biaya untuk melaksanakan keputusan itu”.*

Sita Eksekusi ini terdiri dari Penetapan Sita Eksekusi dan Pelaksanaan Berita Acara Sita Eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri tersebut berdasarkan Pasal 197 ayat (5) HIR.

Setelah dilakukan Berita Acara Acara Sita Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Selanjutnya setelah dilakukan penetapan lelang eksekusi dan pengumuman di surat kabar, serta pemberitahuan kepada debitur tentang jadwal pelaksanaan lelang eksekusi, maka pada hari yang telah ditetapkan, dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri tersebut. Hasil penjualan objek jaminan pada lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut akan diperhitungkan untuk memenuhi pembayaran hutang debitur kepada bank.

### **C Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah**

Parate Eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang

ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.<sup>55</sup>

Parate Eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan dari Kantor Lelang Negara saja.<sup>56</sup> Parate eksekusi secara implisit tersirat dalam Undang-undang Hak Tanggungan, diatur pada Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyebabkan :

*“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cedera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan, dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executive sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbarui (Het Herzine Inlandss Reglement) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk daerah luar Jawa, dan Madura (Reglement tot Regeling van het rechtswezen in de Gewesten Buitenen Buiten Java en Madura)”.*

Dalam batang tubuh Undang-undang Hak Tanggungan dasar pengaturan parate eksekusi hak tanggungan adalah Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut :

---

<sup>55</sup> Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang paksa*, Dalam *Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Proyek Pengembangan Tehnis Yustisial, MARI, Jakarta, hlm.69.

<sup>56</sup> Tartib, *Catatan Tentang Parate Eksekusi*, Artikel Dalam *Majalah Varia Peradilan* Th XI, No. 124,1996, hlm 149-150

Pasal 20 ayat (1):

“Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*
- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari para kreditur-kreditur lainnya”.*

Pada Pasal 20 ayat(1) huruf a diatas, dinyatakan bahwa apabila debitur cedera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

*“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

Secara substansial unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 tersebut menunjukkan adanya dua hal penting manakala debitur wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Dalam pasal tersebut, hak kreditur dalam hal debitur cedera janji, untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui lelang sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama.

Pada pelaksanaann Parate Eksekusi Hak Tanggungan merupakan alternative penyelesaian kredit bermasalah yang sering digunakan oleh lembaga keuangan di Indonesia, khususnya oleh perbankan. Cara ini lebih

disukai oleh perbankan karena proses penyelesaiannya lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relative kecil. Kemudahan menggunakan sarana Parate Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang didasarkan pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dikarenakan pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Di dalam pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah, bank melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan (Hak Tanggungan) debitur dengan cara mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang. Setelah menerima permohonan lelang eksekusi dari bank, KPKNL akan memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh bank. Dokumen persyaratan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah :



a) Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;

Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;

b) Salinan/fotokopi perincian hutang /jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;

c) Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur;

d) Asli/foto kopibukti kepemilikan hak;

e) Salinan/foto kopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lambat 1(satu) hari sebelum lelang dilaksanakan;

f) Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.

Prosedur selanjutnya setelah dokumen persyaratan lelang lengkap, Kepala KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada bank selaku permohonan lelang yang berisi sebagai berikut

:

1. Penetapan tempat dan waktu lelang;
2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumuman;
3. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL yang biaya pengurusannya menjadi tanggung jawab bank selaku pemohon lelang. Apabila hari dan tempat pelaksanaan lelang telah ditentukan oleh Kepala KPKNL, maka akan dituangkan dalam pengumuman lelang.

Apabila hari dan pelaksanaan lelang telah ditentukan oleh Kepala KPKNL, maka akan dituangkan dalam pengumuman lelang, karena dalam pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut :

1. Identitas penjual;
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
3. Jenis dan Jumlah dan jumlahnya besar;
4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada /tidaknyabangunan,
5. Jumlah dan jenis /spesifik, khusus untuk barang bergerak;
6. Jangka waktu melihak barang yang akan dilelang;
7. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
8. Jangka waktu pembayaran harga lelang;

9. Harga limit, sepanjang hal ini diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.

Ketentuan mengenai harga limit ini wajib diantumkan pada pengumuman lelang dengan maksud, agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan dilelang. Pengumuman lelang merupakan kewajiban yang harus dilakukan bank selaku penjual sehingga bank wajib menanggung biaya pengumuman lelang yang telah diterbitkan dalam surat kabar. Berdasarkan ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman Lelang, Pada Pasal 53 poin 1(satu) mengatakan :

*“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada”.*

Setelah pihak bank melakukan pengumuman lelang, maka pihak bank wajib memberitahu kepada debitur yang wanprestasi serta pihak-pihak yang terkait dengan barang yang akan dilelang, bahwa benda milik debitur akan dilelang. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang.

Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh pihak bank, maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

Pada hari pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara baik-baik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi, dari peserta lelang, maka Pejabat Lelang akan menunjuk dan menetapkan

penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang, pemenang lelang harus menyetorkan pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya.

Setelah menerima setoran dari penenang lelang, Bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada bank setelah dikurangi dengan pajak penjual lelang sebesar 5% (lima persen) dan bea lelang penjual 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang dijual. Selanjutnya bank akan memperhitungkan hasil penjualan lelang objek jaminan debitur tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur pada bank, yang terdiri dari uang pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya-biaya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka bank harus mengembalikan kelebihan dana hasil penjualan tersebut kepada debitur.