

BAB IV

PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PT BPR PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA

A. Parate Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah PT BPR Profidana Paramitra Yogyakarta

Di dalam pembahasan bab sebelumnya bahwa kredit bermasalah merupakan risiko yang tidak dapat dihilangkan (*inherent risk*) dalam suatu pemberian kredit oleh bank kepada debiturnya. Objek penelitian yang penulis lakukan, risiko kredit tersebut dialami juga oleh PT. BPR Profidana Paramitra Yogyakarta sebagai lembaga keuangan bank yang memberikan fasilitas kredit kepada debiturnya.

Risiko kredit merupakan risiko yang paling signifikan dari semua risiko yang menyebabkan kerugian potensial bagi bank. Risiko kredit terjadi karena kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada bank. Kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya ini harus diantisipasi dan ditangani dengan baik oleh bank agar dapat diselesaikan melalui prosedur dan mekanisme penanganan yang telah ditetapkan. Termasuk dalam penelitian yang penulis lakukan ini, proses mitigasi risiko telah dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra mulai dari proses analisa kredit sampai dengan penanganan kredit bermasalahnya.

PT. BPR Profidana Paramitra merupakan salah satu Bank Perkreditan Rakyat di Yogyakarta yang mempunyai pertumbuhan yang baik dan tingkat kesehatan bank yang **SEHAT**. Kantor Pusat bank ini terletak di Jl.SWK 102 (RingRoad Selatan), Dongkelan, Sewon, Bantul, Yogyakarta. Bank ini mempunyai jaringan satu kantor pusat, satu kantor cabang, dan empat kantor kas pelayanan kas yang ada di Bantul, dan Sleman. Berdasarkan data perusahaan pada tahun 2015, 2016, dan 2017 adalah sebagai berikut:

Tabel 1
Laporan Perkembangan Keragaan Usaha PT. BPR Profidana Paramitra
Periode Desember 2015, 2016, dan 2017

| KETERANGAN | (DALAM RIBUAN RUPIAH) | | |
|-------------------------|-------------------------|---------------|---------------|
| | POSISI | | |
| | DESEMBER 2015 | DESEMBER 2016 | DESEMBER 2017 |
| ASSETS | 42,681,110 | 49,246,195 | 54,809,332 |
| ANTAR BANK AKTIVA | 11,766,340 | 11,488,624 | 10,622,396 |
| PINJAMAN YANG DIBERIKAN | 29,914,636 | 37,162,681 | 40,483,917 |
| SIMPANAN | 27,120,662 | 32,112,375 | 39,585,710 |
| TABUNGAN | 7,038,871 | 9,688,902 | 13,531,825 |
| DEPOSITO | 20,081,791 | 22,423,473 | 30,596,014 |
| ANTAR BANK PASIVA | 5,881,818 | 5,269,912 | 2,484,004 |
| PINJAMAN YANG DITERIMA | 4,199,996 | 3,199,988 | 1,366,640 |
| LABA RUGI SEBELUM PAJAK | 1,237,682 | 1,650,553 | 2,211,460 |

Diantara sebagian jumlah kredit yang disalurkan oleh PT. BPR Profidana Paramitra tersebut terdapat sejumlah kredit bermasalah dengan data sebagai berikut:

Tabel 2
Data Jumlah Kredit Bermasalah PT BPR Profidana Paramitra

| STATUS KREDIT | (DALAM RIBUAN RUPIAH) | | |
|--|-------------------------|-----------|-----------|
| | POSISI | | |
| | 2015 | 2016 | 2017 |
| JUMLAH KREDIT BERMASALAH (KURANG LANCAR, DIRAGUKAN, MACET) | 2,530,000 | 2,010,000 | 1,450,000 |

Dilihat dari jumlah total kredit bermasalah tersebut di atas, PT. BPR Profidana Paramitra telah melakukan berbagai upaya untuk mengembalikan status kredit tersebut agar menjadi lancar kembali, atau lunas. Upaya yang dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra antara lain dengan melakukan penagihan kepada para debitur bermasalah, melakukan restrukturisasi kredit dengan mengubah pokok dan bunga serta perpanjangan jangka waktu kredit, hingga upaya penyelesaian melalui eksekusi jaminan kredit milik debitur.

Khusus untuk jaminan kredit berupa tanah dan atau bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan, PT. BPR Profidana melakukan upaya eksekusi Hak Tanggungan baik secara langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (parate eksekusi), maupun melalui Pengadilan Negeri setempat dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada. Berikut ini data yang diperoleh penulis atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan PT. BPR Profidana Paramitra selama tahun 2015,2016, dan 2017.

Tabel 3
Data Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
PT BPR Profidana Paramitra

| JENIS LELANG EKSEKUSI HT | (DALAM RIBUAN RUPIAH) | | |
|--|-------------------------|---------|---------|
| | POSISI | | |
| | 2015 | 2016 | 2017 |
| PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN | 420,000 | 420,000 | 430,000 |
| PROSENTASE PENURUNAN KREDIT BERMASALAH | 18,5% | 20,8% | 29,6% |
| EKSEKUSI MELALUI PENGADILAN NEGERI | 220,000 | 210,000 | 200,000 |
| PROSENTASE PENURUNAN KREDIT BERMASALAH | 0,8% | 1% | 1,3% |

Berdasarkan data pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di atas, penulis berpendapat bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra atas objek jaminan debitur bermasalah telah dapat menurunkan jumlah kredit bermasalah di PT. BPR Profidana Paramitra yaitu pada tahun 2015 sebesar RP. 470.000.000,- atau sebesar 18,5% dari jumlah kredit bermasalah, tahun 2016 sebesar Rp. 420.000.000,- atau sebesar 20,8% dari jumlah kredit bermasalah, tahun 2017 sebesar Rp. 430.00.000,- atau sebesar 29,6% dari jumlah kredit bermasalah.

Secara kualitatif penulis berpendapat bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra telah berperan penting sebagai alternative penyelesaian kredit bermasalah yang efektif dan efisien, dimana dalam pelaksanaan eksekusinya hanya diperlukan biaya yang relative lebih kecil, dan jangka waktu penyelesaian yang lebih singkat dibandingkan dengan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui pengadilan Negeri. Berikut data yang penulis peroleh

dari PT. BPR Profidana Paramitra terkait dengan biaya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan:

Tabel 4
Tahapan Eksekusi Hak Tanggungan Dan Biaya Pelaksanaan Eksekusi

| TAHAPAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN | BIAYA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN | |
|---|-------------------------------|---------|
| | PARATE EKSEKUSI | FIAF PN |
| ANMANING | TIDAK ADA | 5% |
| SITA EKSEKUSI (PENETAPAN DAN BERITA ACARA) | TIDAK ADA | 5% |
| LELANG EKSEKUSI | 7-10% | 20% |
| TOTAL BIAYA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN | 7-10% | 30% |
| *) PROSENTASE BIAYA DIHITUNG DARI NILAI KREDIT BERMASALAH | | |

Berdasarkan data yang ada pada Tabel 4 di atas, penulis menyimpulkan bahwa biaya yang dikeluarkan oleh bank untuk melakukan parate eksekusi Hak Tanggungan adalah sebesar 7% sampai dengan 10% dari nilai kredit bermasalah. Hal ini sangat jauh berbeda dengan biaya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang membutuhkan biaya rata-rata sebesar 30% dari total nilai kredit bermasalah yang ditangani oleh bank. Jangka waktu pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan relatif lebih singkat apabila dibandingkan dengan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri. Pada parate eksekusi Hak Tanggungan, jangka waktu pelaksanaan lelang eksekusi berkisar antara 35 hari sampai dengan 60 hari sejak permohonan eksekusi diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL). Akan tetapi pada pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri, jangka waktu pelaksanaan lelang

eksekusi paling cepat adalah 180 sampai dengan 365 hari dengan tahapan: *Anmaning*, Penetapan Sita Eksekusi, Berita Acara Eksekusi, Penetapan Lelang Eksekusi dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi.⁵⁷

B. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT.BPR Profidana Paramitra Yogyakarta

Pada kenyataannya, penyelesaian kredit bermasalah di PT. BPR Profidana Paramitra dilakukan melalui berbagai alternatif penyelesaian. Alternatif penyelesaian yang pertama kali dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra adalah melakukan upaya penagihan dengan mengedepankan negosiasi untuk memberi pemahaman kepada debitur yang bermasalah. Dalam penyelesaian seperti ini PT. BPR Profidana Paramitra memberikan kebijakan untuk melakukan penjadwalan kembali kredit debitur (*rescheduling*) atau melakukan perubahan struktur kredit (*restrukturisasi*), serta alternatif negosiasi lainnya yang masih mengupayakan kelancaran usaha debitur.

Apabila menurut penilaian PT. BPR Profidana Paramitra diketahui bahwa keberlangsungan usaha debitur tidak dapat diupayakan kembali sehingga debitur tidak mempunyai sumber pembayaran angsuran kreditnya, maka Bank biasanya mengusulkan debitur untuk menjual

⁵⁷ Data Diperoleh Dari Hasil Wawancara Dengan Kabak Operasional PT. BPR. Profidana Paramitra Pada Tanggal 11 Juni 2018.

asetnya termasuk asset yang merupakan jaminan di bank agar diperoleh harga yang terbaik sehingga debitur dapat melunasi kewajibannya.

Apabila setelah segala bentuk upaya negosiasi dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra, namun debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran kreditnya, bank akan menempuh upaya eksekusi atas jaminan kredit yang diberikan oleh debitur. Dalam hal jaminan tersebut berupa tanah dan atau bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan, maka BPR dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan baik dengan mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri maupun menggunakan parate eksekusi secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara.

Dalam hal akan dilakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan atau bangunan oleh BPR Profidana Paramitra, maka bagian legal terka BPR yang ditugaskan secara khusus untuk menangani penyelesaian kredit bermasalah akan mengajukan permohonan parate eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di wilayah tempat tanah dan atau bangunan tersebut berada. Permohonan ini diajukan setelah debitur tidak mengindahkan surat peringatan tertulis yang disampaikan oleh PT. BPR Profidana Paramitra dan tidak pula melakukan pembayaran kewajibannya pada waktu yang telah ditentukan.

Dalam proses pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan BPR tidak menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta (BLS) untuk

mengurusi proses administrasi lelang, mulai dari pengajuan permohonan lelang kepada KPKNL, memenuhi segala persyaratan dokumen administrasi lelang, melakukan pengumuman lelang dan yang tidak kalah pentingnya adalah mencari calon pembeli (*potensial buyer*). Dengan jasa yang diberikan oleh BLS tersebut, PT. BPR Profidana Paramitra merasa terbantu karena dapat membuat proses pelelangan menjadi lebih efektif dan efisien.

Dokumen persyaratan lelang yang harus disiapkan oleh PT. BPR Profidana Paramitra dan kemudian diserahkan kepada KPKNL sebagai lampiran dari surat permohonan lelang sebagai berikut :

1. Copy perjanjian kredit.
2. Copy Sertifikat Hak Tanggungan.
3. Copy bukti kepemilikan hak atas tanah.
4. Copy perincian hutang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
5. Copy surat somasi dari PT. BPR Profidana Paramitra kepada debitur.
6. Asli surat pernyataan dari PT. BPR Profidana Paramitra yang menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana (*indemnity letter*).
7. Asli laporan hasil penilaian tanah dan bangunan yang dikeluarkan oleh perusahaan penilai.

Setelah dokumen persyaratan lelang dinyatakan lengkap, maka kepala KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada PT. BPR Profidana Paramitra selaku pemohon lelang. Surat penetapan tersebut berisi sebagai berikut :

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

Berdasarkan penetapan jadwal lelang yang telah dikeluarkan oleh KPKNL tersebut, BLS yang ditunjuk oleh PT. BPR Profidana Paramitra akan membantu mengumumkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu pengumuman pertama yang dapat dilakukan pada selebaran atau pengumuman tempel di KPKNL, dan pengumuman kedua pada surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat jaminan berada.⁵⁸

Pengumuman lelang tersebut antara lain berisikan informasi sebagai berikut :

- 1) Identitas Penjual;

Hari, tanggal, waktu, dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;

⁵⁸ Pasal 53 Ayat (1,2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- 2) Jenis dan jumlah lelang;
- 3) Lokasi luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan atau bangunan;
- 4) Spesifikasi barang khusus untuk barang bergerak;
- 5) Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal penjual melakukan *aanwijzing*;
- 6) Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara, dan tempat penyetoran dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- 7) Nilai limit, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang non eksekusi sukarela untuk barang bergerak;
- 8) Cara penawaran lelang;
- 9) Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli;
- 10) Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik(email) KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik(email) dan
- 11) Syarat tambahan dari penjual (jika ada).

Setelah melakukan pengumuman lelang, maka PT. BPR Profidana Paramitra akan membuat surat pemberitahuan kepada debitur tentang jadwal pelaksanaan lelang yang akan dilakukan. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan atau pemilik barang (dalam hal tanah dan bangunan dikuasai oleh pihak ketiga). Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh para penjual maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang ditentukan.

Pada hari yang telah ditetapkan sesuai dengan jadwal penetapan lelang, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik 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 dilakukan, pemenang lelang harus menyetorkan dana pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya.

Setelah menerima setoran pelunasan lelang dari pemenang lelang, bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada PT. BPR Profidana Paramitra setelah dikurangi dengan pajak penjual lelang sebesar 5% (lima persen) dan bea lelang penjual sebesar 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang terjual. Selanjutnya setelah menerima

dana hasil lelang tersebut, PT. BPR Profidana Paramitra akan memperhitungkan hasil penjualan lelang objek Hak Tanggungan tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur kepada pihak bank, yang terdiri dari utang pokok pinjaman, bunga, denda, dan biayanya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka PT. BPR Profidana Paramitra akan mengembalikan kelebihannya dari hasil penjualan tersebut kepada debitur.

