

## BAB 3

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Secara umum proses lelang di BRI diatur dalam Surat Edaran No.S 15-DIR/ADK/10/2014<sup>81</sup>, Surat Edaran ini diterbitkan pada 31 Oktober 2014. Adapun Sistem Prosedur Lelang berdasarkan SE tersebut, dan hasil wawancara penulis dengan narasumber yaitu Saudara Sigit (*Account Officer Problem Loan*) Kantor Cabang BRI Solo Kartasura akan penulis sajikan berasamaan dengan pengamatan dalam praktek dan penyajian data-data di lapangan.

Pelelangan agunan jaminan di bank pada umumnya dan di BRI pada khususnya dimaksudkan untuk menjual agunan jaminan guna pelunasan atau pembayaran kewajiban debitur. Proses ini dimulai dari identifikasi atau seleksi debitur, pengumpulan data, pelaksanaan lelang, pembayaran dari pemenang lelang dan penyerahan dokumen kepemilikan barang kepada pemenang. Penulis akan menguraikan tahap-tahap tersebut dan ditambah kendala yang ada dalam proses lelang tersebut.

#### **1 Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Cabang BRI Solo Kartasura**

##### **A. Proses Seleksi Debitur yang Agunannya akan Lelang di BRI**

Sesuai ketentuan yang mengatur di BRI, pinjaman atau debitur yang agunannya akan dilelang adalah pinjaman dengan kategori kolektibilitas Macet dan Ekstra Kompatible. Berikut penulis uraikan mengenai kriteria tersebut:

##### **1.1. Kolektabilitas Pinjaman yang dapat diajukan Permohonan Lelang**

Kolektabilitas Pinjaman adalah klasifikasi atau kelompok pinjaman berdasarkan ketertiban angsuran pokok atau bunga pinjaman. Ada 5 kolektabilitas pinjaman yaitu: Pinjaman Lancar adalah pinjaman yang tidak terdapat tunggakan pokok dan atau bunga; Pinjaman Dalam Perhatian Khusus (DPK) adalah pinjaman yang terdapat tunggakan pokok dan atau bunga kurang dari tiga bulan; Pinjaman

---

<sup>81</sup> Surat Edaran No. S. 15 -DIR/ADK/10/2014 tentang Ketentuan Lelang Agunan, selanjutnya akan disebut dengan (SE).

Kurang Lancar (KL) adalah pinjaman yang terdapat tunggakan pokok dana tau bunga di atas samadengan tiga bulan dan di bawah samadengan enam bulan; Pinjaman Diragukan (D) adalah pinjaman yang terdapat tunggakan pokok dana tau bunga di atas samadengan enam bulan dan di bawah Sembilan bulan; Pinjaman Macet (M) adalah pinjaman yang terdapat tunggakan pokok usaha dana tau bunga di atas samadengan Sembilan bulan.

Pinjaman yang diajukan dalam proses lelang umumnya adalah pinjaman yang berkolektibilitas pinjaman Macet (M). Namun tidak menutup kemungkinan pinjaman dengan status lain juga diajukan dalam proses lelang dengan kondisi antara lain: Pertama, Usaha sudah macet atau tidak ada lagi, jadi tidak ada harapan untuk melunaskan pinjaman dari hasil usaha; Kedua, Debitur meninggal dunia dan tidak ada penerus usaha. Ketiga, Debitur melarikan diri dan tidak diketahui lagi tempatnya.

Pinjaman Macet yang diajukan dalam proses lelang dipilih berdasarkan: Umur tunggakan, semakin tua semakin menjadi prioritas; *Marketability* jaminan atau agunan yang ada yaitu perkiraan barang agunan tersebut mudah atau sulit di jual. Kalau sulit di jual, umumnya tidak menjadi prioritas sedangkan yang diperkirakan mudah di jual menjadi prioritas. Hal ini ditempuh karena adanya biaya lelang; Ada tidaknya kemungkinan permasalahan hukum dengan agunan, misalnya silang sengketa.

### **2.1. Pinjaman Ekstra Kompatibel**

Pinjaman Ekstra Kompatibel adalah pinjaman yang sudah dihapus buku atau dikeluarkan dari administrasi keuangan bank. Pinjaman kategori ini sudah tidak tercatat di neraca atau laporan keuangan bank tetapi tetap ditagih.

Pinjaman yang dapat dihapus buku sehingga menjadi pinjaman Ekstra Kompatibel harus memenuhi syarat sebagai berikut: Pertama, Jaminan yang macet dikarenakan oleh kasus kecurangan, baik dilaksanakan oleh pihak eksternal, pihak internal maupun kerjasama antara pihak eksternal dan internal. Pinjaman dinyatakan sebagai kasus ditentukan oleh Tim Penilai yang terdiri dari beberapa pihak di jajaran pejabat bank (dalam hal ini Kantor BRI Kartasura oleh Pemimpin Cabang, *Marketing Landing Officer*, Internal Auditor, dan Kepala Seksi Sumber

Daya Manusia). Setelah pinjaman dinyatakan sebagai kasus maka pinjaman dapat dihapus bukukan, dan selanjutnya penyelesaian pinjaman umumnya diserahkan ke Lembaga hukum yaitu kepada KPKNL untuk proses lelang agunan; Kedua, Pinjaman yang agunannya sudah dilelang beberapa kali namun tidak laku. Hal ini bisa terjadi karena agunan yang tidak marketable atau dinilai terlalu tinggi pada saat proses pemberian pinjaman.

## **B. Proses Pengumpulan dan Pembuatan Dokumen Lelang**

Setelah dipilih debitur yang agunannya akan diajukan proses lelang, maka *Account Officer Problem Loan* dan bagian Administrasi Kredit melakukan persiapan proses lelang dengan meneliti kelengkapan dokumen berupa: Surat Peringatan (SP) adalah surat yang dikirimkan kepada debitur untuk memperingatkan bahwa pinjamannya terdapat tunggakan baik pokok dana tau bunga. Debitur diminta menyelesaikan tunggakan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan ancaman apabila tidak segera dipenuhkan maka proses penyelesaian pinjaman akan diserahkan kepada saluran hukum (lelang). SP<sup>82</sup> ini umumnya sudah diberikan kepada debitur yang masih berstatus sebagai kolektibilitas DPK<sup>83</sup>. Untuk bahan kelengkapan secara Yuridis, maka debitur diminta menandatangani SP sebagai tanda terima. Dalam proses pengajuan lelang, maka harus ada SP I, II, dan III. Apabila dokumen ini belum tersedia maka akan segera dibuatkan. Selanjutnya debitur diberikan SP default yang menyatakan bahwa debitur wanprestasi telah gagal membayar, dan dimana yang bersangkutan telah melanggar ketentuan yang telah ditandatangani dalam surat hutang atau surat pernyataan membuka pinjaman; Surat Perjanjian Kredit (SPK) akan ada dimana SPK tidak ditemukan dalam berkas pinjaman. Jika tidak ada harus dicari, umumnya SPK masih ada di Notaris tapi bisa juga SPK itu tidak ditemukan karena tertempel dengan dokumen yang lain. Jika SPK masih ada di Notaris pada umumnya itu berarti bahwa ada pembayaran biaya yang belum selesai; Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan Akta Pemberian Hak

---

<sup>82</sup> Surat Peringatan

<sup>83</sup> Pinjaman Dalam Perhatian Khusus

Tanggungan (APHT), seperti SPK<sup>84</sup>, SHT<sup>85</sup>, dan APHT<sup>86</sup> juga bisa tidak ada di dalam berkas, karena tertempel dengan dokumen yang lain atau ada proses yang belum selesai di Notaris. Apabila agunan dinilai sangat Marketable, maka proses penyelesaian SHT dan APHT ini menjadi sangat penting untuk diselesaikan melalui Notaris; Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan; Perincian Hutang atau jumlah kewajiban debitur; Surat Persyaratan dari BRI selaku pemohon lelang yang berisi tanggung jawab apabila terjadi gugatan dalam pelaksanaan lelang; Surat Pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh BRI yang paling lambat 1 hari kerja sebelum pelaksanaan lelang; Daftar barang yang akan di lelang itu antara lain: Jenis barang agunan, status masa berlakunya kepemilikan, jenis dan Nilai pengikatan, harga limit, kondisi dan Nilai barang agunan pada saat penyerahan, dan lokasi dari barang agunan; Dokumen Penilaian Agunan, selanjutnya setelah dokumen nomor 8 tersebut tersedia, *Account Officer Loan* melakukan penilaian ulang atas agunan yang akan dilelang. Penilaian ulang merupakan persyaratan yang ditentukan oleh kantor lelang (DJKN) guna mengetahui nilai agunan saat ini. Hal ini diperlukan juga apabila nantinya ada gugatan dari pihak lain mengenai kewajaran harga apabila objek lelang laku terjual. Bahwa nilai telah disesuaikan dengan kondisi terakhir, sesuai informasi dari AO<sup>87</sup> penilaian dapat diatur sebagai berikut: Agunan yang akan dilelang dengan harga di atas Rp.1.000.000.000; maka penilaian harus dilakukan oleh *Appraisal Independent*, dan Agunan yang akan dilelang dengan harga di bawah Rp.1.000.000.000; dapat dilakukan oleh pihak Bank. Penilaian agunan ini ditegaskan dalam bentuk format yang mencantumkan Nilai Pasar Wajar dan Nilai Taksiran Harga Lelang Sita (THLS). Informasi lain yang harus dicantumkan dalam penilaian ini antara lain: Nomor Sertifikat (SHM<sup>88</sup>; SHGB<sup>89</sup>) atas agunan yang akan dilelang, nama pemegang sertifikat, alamat atau lokasi agunan yang akan dilelang disertai denah alamat ini harus dipastikan kembali, ada kalanya pada pemberian

---

<sup>84</sup> Surat Perjanjian Kredit

<sup>85</sup> Sertifikat Hak Tanggungan

<sup>86</sup> Akta Pemberian Hak Tanggungan

<sup>87</sup> *Account Officer Loan*

<sup>88</sup> Sertifikat Hak Milik

<sup>89</sup> Sertifikat Hak Guna Bangunan

kredit dahulu lokasi agunan yang di maksud tidak benar hal ini karena kecerobohan penilai yang tidak melakukan penilaian dengan benar, dan terkadang debitur menunjukkan lokasi yang lain seperti tanah kosong atau persawahan. Debitur menunjukkan lokasi yang bagus tetapi pada kenyataan lokasi yang ditunjukkan itu tidak benar dan lokasi yang benar itu pada kenyatannya jauh lebih jelek, misalnya dekat dengan kuburan, dekat dengan sungai, tidak ada akses masuk, dan lain-lain, Nilai Pasar adalah nilai yang mencerminkan harga apabila agunan tersebut dijual dalam kondisi normal. Sedangkan nilai THLS<sup>90</sup> adalah nilai pasar wajar dikalikan dengan persenan tertentu, misalnya untuk tanah 80% dari nilai pasar wajar sedangkan untuk bangunan 70% dari nilai pasar wajar, dan Dokumen penilaian ulang atas agunan yang akan dilelang ini dibuat oleh AO dan AO akan mengajukan dokumen kepada Pemimpin Cabang untuk mendapatkan persetujuan; Dokumen Penentuan Harga / Nilai Limit, setelah agunan dinilai kembali, langkah selanjutnya adalah menetapkan harga limit, yaitu harga yang ditetapkan sebagai harga jual atas agunan yang akan dilelang. Prosedur yang dilakukan dalam penetapan nilai atau harga limit adalah: AO membuat usulan kepada pemimpin cabang tentang besarnya harga limit setiap agunan yang akan dilelang, dasar penentuan harga limit ini didasarkan pada aspek setelah agunan tersebut laku terjual dimana sisa pinjaman dapat tertutup. Diberikan contoh misalnya harga pasar wajar agunan adalah Rp.500.000.000; nilai THLS adaalah Rp.400.000.000. Sedangkan kewajiban debitur tersisa Rp.400.000.000.- (pokok) dan bunga Rp.10.000.000.- Sehingga harga total kewajiban debitur Rp.410.000.000.- Maka sebaiknya ditetapkan harga limit sebesar minimal Rp.425.000.000.- ditambah dengan biaya perkiraan lelang. Demikian sisa kewajiban debitur yang diharapkan dapat tertutup dengan hasil penjualan agunan secara lelang. Apabila telah dilakukan lelang berkali-kali dan ternyata agunan tersebut tidak laku, maka akan dilakukan penyesuaian terhadap harga limit dan menurunkan harga limit sehingga menjadi menarik dan diharapkan laku terjual, dan setelah mendapat persetujuan dari Pemimpin Cabang, maka

---

<sup>90</sup> Taksiran Harga Lelang Sita

dibuatkan penetapan harga limit yang merupakan dokumen yang disyaratkan dalam proses lelang.

### **C. Tahap Pengajuan Permohonan Lelang**

Pelaksanaan lelang di BRI diatur dalam Surat Edaran NOSE.S.15-DIR/ADK/10/2014 yang dikeluarkan oleh BRI. Pelaksanaan lelang itu sendiri diatur dalam BAB II tentang Pelaksanaan Lelang, yang terdiri dari beberapa tahap sebagai berikut: Setelah dokumen sesuai butir A.1.2 di atas telah lengkap, maka pihak BRI mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL<sup>91</sup> disertai dokumen persyaratan lelang; Selanjutnya KPKNL<sup>92</sup> meneliti kelengkapan dokumen dan bila memenuhi syarat akan diberitahukan waktu dan tempat lelang. Dalam tahap ini juga biasanya dalam prakteknya KPKNL membantu proses kelengkapan dokumen berupa pembuatan Dokumen SKT<sup>93</sup> yang diterbitkan oleh BPN<sup>94</sup>. Adapun proses SKT ini antara lain: Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari kantor pertahanan setempat, Permintaan penerbitan SKT kepada kepala kantor pertahanan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II, Dalam hal tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar di Kantor Pertahanan setempat, kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II mensyaratkan kepada penjual untuk meminta surat keterangan dari Lurah/Kepala Desa yang menerangkan status kepemilikan, berdasarkan surat keterangan sebagaimana di atas, kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas dII meminta SKT ke Kantor Pertahanan setempat, Biaya pengurusan SKT menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang, apabila tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang, SKT dapat digunakan berkali-kali sepanjang dokumen kepemilikan dikuasi oleh penjual, dalam hal tidak ada perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang ulang, penjual harus mencantumkan dalam surat permohonan lelang bahwa tidak terdapat perubahan

---

<sup>91</sup> Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

<sup>92</sup> Kantor Pelayanan Negara dan Lelang

<sup>93</sup> Surat Keterangan Terdaftar

<sup>94</sup> Badan Pertahanan Nasional

fisik atau yuridis, dalam hal terjadi perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang ulang, penjual harus menginformasikan secara tertulis hal tersebut kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II untuk dimintakan SKT baru, dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh penjual, setiap dilaksanakan lelang harus dimintakan SKT baru.

Selanjutnya KPKNL meneliti kelengkapan dokumen dan bila memenuhi syarat akan diberitahukan waktu dan tempat lelang. Waktu dan Tempat lelang di atur dalam Pasal 9 Surat Edaran dengan nomor NOSE.S.15-DIR/ADK/10/2014, dengan isi sebagai berikut: Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II; Waktu pelaksanaan lelang tersebut dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk Lelang Noneksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan diluar jam dan hari kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah DJKN<sup>95</sup> setempat; Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada, Dalam hal telah terpenuhinya kelengkapan dokumen maupun legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II menetapkan dan memberitahukan tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi: Penetapan tempat dan waktu lelang, Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumumannya, Hal-hal lain yang perlu disampaikan, misalnya mengenai Nilai Limit, dan lain sebagainya; Tahapan Pengumuman Lelang, pihak BRI setelah menerima surat pemberitahuan persetujuan lelang, akan melakukan tahap Pengumuman Lelang. Pengumuman Lelang di atur di dalam Pasal 14 Surat Edaran dengan nomor NOSE.S.15-DIR/ADK/10/2014, dengan isi sebagai berikut: “Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang sesuai peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Unit kerja BRI harus menyerahkan bukti pengumuman lelang kepada Pejabat Lelang. Pengumuman Lelang harus dilakukan sebanyak 2 kali, yaitu yang pertama melalui selebaran. Pengumuman kedua dilakukan melalui surat kabar yang terbit di daerah objek lelang berada.

---

<sup>95</sup> Direktorat Jendral Kekayaan Negara

#### **D. Tahap Penyediaan Uang Jaminan**

Peserta lelang harus memberikan penawaran harga lelang dengan ketentuan yang tertera di dalam Surat Edaran NOSE.S.15-DIR/ADK/10/2014 BAB III Pasal 11, dengan isi sebagai berikut:

Pasal 11 Surat Edaran tentang Jaminan Penawaran Lelang<sup>96</sup>: Jaminan penawaran lelang wajib diisyaratkan dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi, namun dapat tidak diberlakukan pada Lelang Kayu dan Hasil Hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang NON Eksekusi Sukarela atas barang bergerak selain kendaraan bermotor; Dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, peserta lelang wajib memenuhi jaminan penawaran lelang dan menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); Bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual yang dapat berupa: Uang jaminan penawaran lelang, Garansi bank jaminan penawaran lelang, dan Besarnya uang jaminan penawaran lelang ditentukan oleh penjual/pemilik barang paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit; Penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang dilakukan: Melalui rekening KPKNL atau langsung ke Bendahara Penerimaan KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I untuk lelang yang diselenggarakan KPKNL, Melalui rekening Balai lelang atau langsung ke Balai Lelang untuk jenis Lelang Non Eksekusi Sukarela, yang diselenggarakan oleh Balai Lelang dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I/Pejabat Lelang Kelas II atau, Melalui rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau langsung ke Pejabat Lelang Kelas II untuk lelang yang diselenggarakan oleh pejabat lelang kelas II; Uang jaminan penawaran lelang dengan jumlah paling banyak Rp.20.000.000.00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II paling lama sebelum lelang dimulai; Lelang dengan uang jaminan penawaran lelang diatas Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau

---

<sup>96</sup> Surat Edaran NOSE. S. 15 -DIR/ADK/10/2014 tentang Ketentuan Lelang Agunan.



rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut; Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang diatur sebagai berikut: Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang dapat digunakan untuk lelang dengan nilai jaminan paling sedikit Rp.50.000.000.000.- (lima puluh milyar rupiah), Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang diserahkan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan lelang kepada KPKNL/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II, Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang yang dapat diterima adalah Garansi Bank yang diterbitkan oleh Bank BUMN dengan Batasan waktu klaim Garansi Bank masih berlaku sampai dengan 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pelaksanaan lelang, dan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang harus memuat ketentuan antara lain: Bahwa Bank Penerbit melepaskan hak istimewanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1831 KUH Perdata dan memilih menerapkan Pasal 1832 KUH Perdata, Bahwa Bank Penerbit akan membayar kepada penerima Garansi Bank sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang, dalam hal pembeli/pemenang lelang wanprestasi, Bahwa Bank Penerbit akan membayar kepada penerima Garansi Bank sebesar jumlah yang dipersyaratkan dalam pengumuman lelang paling lama 5 (lima) hari kerja sejak klaim diterima, Garansi Bank dinyatakan sah sebagai Jaminan Penawaran Lelang apabila dinyatakan asli dan sah secara tertulis oleh Bank Penerbit, Garansi Bank ini hanya dapat digunakan sebagai jaminan penawaran untuk 1 (satu) kali lelang.

#### **E. Tahap Penawaran Lelang**

Pasal 15 Surat Edaran tentang Penawaran Lelang<sup>97</sup>: Penawaran Lelang Langsung dan/atau Penawaran Lelang Tidak Langsung dilakukan dengan cara: Penawaran harga lelang dapat dilakukan secara inklusif (harga penawaran sudah termasuk Bea Lelang Pembeli) maupun secara eksklusif (harga penawaran belum termasuk Bea Lelang Pembeli); Penawaran Lelang secara tertulis dilakukan dengan atau tanpa kehadiran Peserta Lelang; Penawaran Lelang tanpa kehadiran Peserta

---

<sup>97</sup> *Ibid. SE.*

Lelang yaitu penawaran lelang yang dilakukan melalui: Surat elektronik (*email*), Surat tromol pos, atau Internet; Penawaran Lelang melalui email atau surat tromol pos hanya dapat diajukan 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang. Dalam hal terdapat penawaran lebih dari 1 (satu) kali untuk setiap objek lelang dengan nilai penawaran yang lebih rendah atau lebih tinggi dari penawaran sebelumnya, maka nilai penawaran yang lebih tinggi dianggap sah dan mengikat; Penawaran Lelang melalui email atau surat tromol pos dibuka dalam pada saat pelaksanaan lelang, oleh Pejabat lelang Bersama dengan Penjual dan 2 (dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL/Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 (satu) orang penjual.

#### **F. Tahap Penentuan Pemenang Lelang**

Penentuan Pemenang Lelang di BRI diatur dalam Surat Edaran NOSE.S.15-DIR/ADK/10/2014 BAB III Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19 dan Pasal 20, dengan isi sebagai berikut:

Pasal 17 Surat Edaran tentang Pembeli/Pemenang Lelang<sup>98</sup>: Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai pembeli/pemenang lelang, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit. Dalam hal terdapat peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (*email*), pejabat lelang mengesahkan peserta lelang yang penawarannya diterima lebih dulu sebagai pembeli /pemenang lelang; Namun dalam pelaksanaan lelang Non Eksekusi sukarela berupa barang bergerak yang penawaran tertinggi tidak mencapai nilai limit, pejabat lelang dapat mengesahkan penawar dimaksud sebagai pembeli/pemenang lelang, setelah mendapat persetujuan tertulis dari pemilik barang; Pembeli/pemenang lelang larang mengambil/menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai peraturan perundang-undangan; Pejabat lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara sekandung pejabat lelang, pejabat

---

<sup>98</sup> *Ibid. SE.*

penjual/BRI dan pihak-pihak lainnya yang terlibat langsung dengan proses lelang dilarang menjadi peserta lelang; Pembeli/pemenang lelang yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah disahkan sebagai pembeli/penjual lelang, tidak diperbolehkan mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam kurun waktu 6 (enam) bulan berikutnya.

Sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertahanan, BRI sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk akta notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan. Dalam hal jangka waktu tersebut telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai pembeli/pemenang lelang.

Pasal 18 Surat Edaran tentang Pembayaran dan Penyetoran<sup>99</sup>: Pembayaran harga lelang dan bea lelang dilakukan secara tunai/cash atau cek/giro paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang; Setiap pembayaran harga lelang dibuat kuitansi atau tanda bukti pembayaran harga lelang oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Pejabat Lelang Kelas I/Balai Lelang/Pejabat Lelang Kelas II; Penyetoran hasil bersih lelang kepada BRI dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendahara Penerimaan KPKNL/Balai lelang/Pejabat Lelang Kelas II; Dalam hal pembeli/pemenang lelang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sebagaimana butir 1 dan 3, pada hari kerja berikutnya pejabat lelang harus membatalkan pengesahannya sebagai pembeli/pemenang lelang dengan membuat pernyataan pembatalan.

Pasal 19 Surat Edaran tentang Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang: Dalam hal asli dokumen kepemilikan telah diserahkan kepada pejabat dalam, maka pejabat lelang wajib menyerahkan asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli/pemenang lelang, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli/pemenang lelang menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

---

<sup>99</sup> *Ibid.SE.*

untuk objek/barang agunan berupa tanah dan bangunan; Dalam hal asli dokumen kepemilikan belum diserahkan kepada pejabat lelang, maka unit kerja BRI/Pemilik Barang wajib asli dokumen kepemilikan dan/atau barang yang dilelang kepada pembeli/pemenang lelang, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah pembeli/pemenang lelang menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor BPHTB. Sebelumnya unit kerja BRI harus meyakini bahwa BRI telah menerima hasil bersih lelang maupun Salinan/*Grosse* Risalah Lelang.

Pasal 20 tentang Risalah Lelang<sup>100</sup>: Pejabat lelang membuat Risalah Lelang terhadap setiap pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang yang tidak ada penawaran, dinyatakan oleh pejabat lelang sebagai Lelang Tidak Ada Penawaran, dengan tetap membuat Risalah Lelang; Minuta Risalah Lelang dibuat paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I disimpan oleh KPKNL sedangkan yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas II disimpan oleh yang bersangkutan; Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh kutipan/Salinan/*grosse* yang otentik dari Minuta Risalah Lelang dengan dibebani bea materai. Pihak-pihak tersebut meliputi: Pembeli/pemenang lelang dapat memperoleh kutipan Risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau *grosse* risalah lelang sesuai kebutuhan, Unit kerja BRI/ balai lelang memperoleh Salinan Risalah lelang untuk pelaporan pelaksanaan lelang atau *grosse* risalah lelang sesuai kebutuhan, Pengawas lelang untuk pelaporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas, dan Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah lelang sesuai kebutuhan; Apabila lelang dibatalkan baik oleh peradilan, pejabat lelang ataupun penjual, maka tidak perlu dibuat Risalah lelang melainkan hanya diberikan surat pemberitahuan pembatalan kepada pihak penjual dengan mencantumkan alasan pembatalan.

---

<sup>100</sup> *Ibid. SE.*

## **G. Biaya Lelang**

Biaya lelang dibagi dalam beberapa, antara lain: Biaya BRI (beban bri): Biaya SKPT (surat keterangan kepemilikan tanah) 300.000/sertifikat, Biaya pendaftaran lelang 150.000/debitur, Biaya pembatalan lelang 250.000/debitur, Biaya iklan kisaran 4-5 juta / iklan (iklannya rombongan bisa 5 atau 10 debitur), Biaya PPH 2,5% dari harga lelang, Biaya lelang 2% dari harga lelang jadi biaya BRI 4,5% dari lelang ditambah biaya iklan dan administrasi; Beban Pembeli / Pemenang: Biaya lelang 2%, dan Biaya BPHTB 5%.

Proses balik nama atas barang yang dilelang. Pada saat lelang ada barang agunan yang terjual, maka sebagai proses pengesahan atas jual beli tersebut diterbitkan Minuta Risalah Lelang. Risalah lelang diterbitkan oleh Kantor Lelang.

Pembeli setelah melakukan pembayaran pada Kantor Lelang atau ke rekening bendahara penerimaan KPKNL (paling lambat 5 hari setelah pelaksanaan lelang) sudah berhak memperoleh kutipan Risalah lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan baliknama. Biaya balik nama menjadi beban pembeli sebagai pemenang lelang.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan apabila pemilik agunan tidak mau pergi dari rumah yang telah laku lelang. Pada prinsipnya lelang dapat dilakukan untuk agunan yang telah dilakukan pengosongan atau agunan yang belum dilakukan pengosongan. Untuk lelang atas agunan yang belum dikosongkan maka pengosongan agunan menjadi tanggungjawab pembeli dengan meminta putusan pengadilan. Biaya biaya yang berkaitan dengan kondisi tersebut juga menjadi beban pembeli.

Hak Tanggungan otomatis gugur dengan pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan yang laku, Ikatan Hak Tanggungan tidak otomatis gugur pada saat pelelangan agunan yang laku terjual. Oleh karena itu, untuk proses balik nama BRI akan memberikan surat pengantar Roya kepada pembeli untuk mengurus ke Badan Pertanahan Nasional.

## H. Akta Bawah Tangan

Secara umum, ketentuan atas agunan yang ditebus sebelum lelang, dari BRI tunduk pada ketentuan penyelesaian kredit bermasalah yaitu Surat Edaran NOSE.S.14-DIR/ADK/05/2007 yang diterbitkan pada tanggal 8 Mei 2007 tentang Penyelesaian Kredit Bermasalah.

Agunan yang dilelang dan akan ditebus oleh debitur, maka lelang harus terlebih dulu dilakukan pembatalan. Dalam hal ini pembatalan lelang yang diajukan oleh penjual (BRI) sesuai ketentuan mengenai pembatalan lelang, di mana dalam pembatalan tersebut BRI menetapkan ketentuan sebagai berikut: Dapat dibuktikan adanya kepastian pembeli, dan Calon pembeli telah menyetorkan pembayaran uang muka minimal 20% dari harga jual yang telah disepakati.

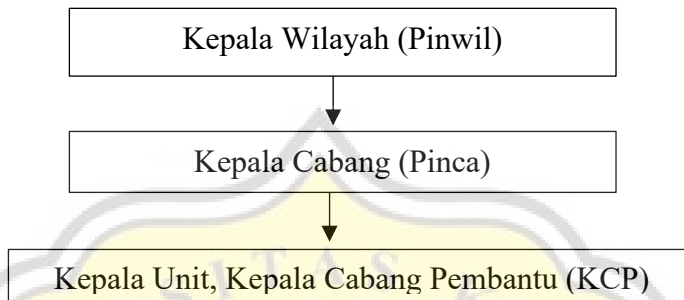
Nilai pembayaran atas agunan yang akan ditebus di bawah tangan minimal sebesar Nilai Likuidasi penilaian terakhir. Dalam hal ini karena sudah diserahkan lelang, maka nilai ini sudah tersedia dalam berkas lelang baik untuk penilaian internal (di bawah Rp.1.000.000.000) atau penilaian oleh pihak independen (di atas Rp.1.000.000.000).

Terdapat mekanisme penyelesaian kredit macet secara damai yaitu penyelesaian atau Pelunasan kredit secara bertahap atau lunas sekaligus. Adapun mekanismenya secara rinci diatur dalam Surat Edaran NOSE.S.14-DIR/ADK/05/2007 Butir III tentang Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah, yaitu sebagai berikut: Pemberian keringanan tingkat suku bunga, Pemberian keringanan tunggakan bunga dan atau denda, Penjualan agunan, Pemberian keringanan tunggakan pokok pinjaman.

Ada beberapa syarat untuk penyelesaian kredit di bawah tangan, syarat ini diatur dalam Surat Edaran NOSE.S14.DIR/ADK/05/2007 Butir IV tentang Syarat dan Ketentuan Penyelesaian Kredit, yaitu sebagai berikut: Penyelesaian kredit secara damai, harus memenuhi semua persyaratan sebagai berikut: Debitur bertikap baik untuk menyelesaikan kreditnya, Usaha debitur telah macet atau tidak mempunyai prospek lagi, Penyelesaian kredit tidak bersumber dari *cash flow* usaha, Kredit tidak bermasalah tergolong dalam kolektibilitas diragukan, macet atau

ekstrakomtebel, Tidak memenuhi syarat atau tidak mungkin lagi untuk dilakukan restrukturisasi kredit.

Pemberi persetujuan atas penyelesaian kredit bermasalah adalah pejabat setingkat lebih tinggi sesuai hirarki organisasi sebagai berikut:



Contoh dari bagan di atas: Nasabah A diberikan pinjaman sebesar Rp.200.000.000.- Pemberi persetujuan adalah kepala unit. Maka pejabat pemberi persetujuan penyelesaian kredit bermasalah atas debitur A tersebut adalah kepala cabang; Nasabah B berikan pinjaman sebesar Rp.3.000.000.000.- Pemberi persetujuan awal adalah kepala cabang. Maka pemberi persetujuan penyelesaian kredit bermasalah atas debitur B tersebut adalah kepala wilayah; Nilai yang dibayarkan oleh debitur secara umum dipergunakan untuk membayar sesuai putusan pemberian persetujuan penyelesaian pinjaman bermasalah, jadi bisa ke pokok dana atau pinjaman. Cara melepaskan hak tanggungan ialah dengan memberikan surat pengantar Roya kepada BPN untuk melepas ikatan Hak Tanggungan, yang mengurus itu adalah debitur sendiri

### **I. Data dan Hasil Penelitian Agunan yang di Lelang**

Penulis mengambil sampel penelitian sebanyak 4 Debitur dengan jumlah agunan yang dilelang sebanyak 4. Adapun kondisi pinjaman dan proses serta hasil yang dapat diuraikan setiap debiturnya sebagai berikut:

1. Debitur atas nama PT. Solo Energy Indonesia<sup>101</sup>

#### **Riwayat Pinjaman:**

---

<sup>101</sup> Meneliti dokumen Hak Tanggungan Debitur atas nama PT. Solo Energy Indonesia

PT. Solo Energy Indonesia telah mendapatkan pinjaman sebesar Rp.525.000.000.- dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK sesuai akta Perjanjian Kredit No. 140 tanggal 28 September 2015 atas pinjaman ini telah dilakukan addendum perjanjian berupa: Adendum perjanjian Restrukturisasi kredit sesuai dengan akta No.39 tanggal 3 Agustus 2018; Adendum perjanjian Restrukturisasi kredit sesuai dengan akta No.109 tanggal 31 Agustus 2018.

Dalam perjalanannya debitur telah melakukan Wanprestasi, di mana pada kondisi terakhir telah tercatat memiliki kolektibilitas macet dan sesuai ketentuan bank BRI maka pinjaman ini telah memenuhi syarat untuk dilakukan proses lelang agunan.

**Surat Permohonan Lelang:**

Kantor Cabang BRI Solo Kartasura telah mengajukan permohonan kepada Kantor KPKNL Surakarta untuk dilakukan pelelangan agunan sesuai dengan surat No.B.1010-KC-VII/ADK/04/2020 tanggal 20 April 2020.

**Berita Acara Hasil Penilaian Agunan dan Ringkasan Berkas Piutang, dengan isi sebagai berikut:**

Sisa Pinjaman Pertanggal 15 Mei 2019

Fasilitas Pinjaman : Kredit Modal Kerja

Plafon Awal : Rp.525.000.000.-

Outstanding Pinjaman : Rp.522.745.598.-

Tunggakan Bunga : Rp.38.453.338.-

Tunggakan Denda : Rp.736.589.-

Total Kewajiban : Rp.561.935.525.-

Kolektabilitas pinjaman adalah Macet, sehingga memenuhi syarat untuk proses pengajuan lelang (ketentuan bank).

**Rincian Agunan:**

Jenis Agunan : Tanah dan Bangunan dengan luas 177 Meter persegi.

Bukti Kepemilikan : SHM No.2369 atas nama Sanjaya Pamungkas.

Nilai Pasar Wajar Agunan : Rp.642.050.000.-

Nilai THLS Agunan : Rp.542.845.000.-



Jenis Ikatan : Hak Tanggungan I No.0058/2016 tanggal 16 Februari 2016.

Nilai Peningkatan HT : Rp.570.000.000.-

Nilai Limit yang dimohonkan: Rp.570.000.000.-

Daftar barang jaminan yang akan dilelang, Informasi yang tercantum di dokumen ini yaitu berupa identitas debitur dan rincian agunan (sama dengan diatas).

**Fotokopi Surat Perjanjian Kredit:**

Surat Perjanjian Kredit Akta No.140 tanggal 28 September 2015; Adendum perjanjian Restrukturisasi Kredit sesuai Akta No.39 tanggal 3 Agustus 2016; Adendum perjanjian Restrukturisasi Kredit sesuai Akta No.109 tanggal 31 Agustus 2018.

**Dokumen Agunan:**

Foto Copy Bukti Pengikatan Agunan, yaitu sertifikat hak tanggungan no. 00858/2016 tgl.16 February 2016 dengan nilai hak tanggungan sebesar Rp.570.000.000,-. Fotokopi bukti pemilikan agunan yang akan dilelang yaitu SHM No.2369 an. Sanjaya Pamungkas yang berlokasi di desa Pucangan

**Surat Peringatan:**

Foto copy surat peringatan pembayaran tunggakan kewajibab kepada debitur yaitu: SP I sesuai surat No.R.418 KC-VII/ADK/03/2019 tanggal 1 Maret 2019 yang berisi:

Nomor rekening : 018201501565151

Plafon Awal : Rp.525.000.000,-

*Outstanding* Pinjaman : Rp.522.745.598,-

Tunggakan Pokok : Rp.1.000.000,-

Tunggakan Bunga : Rp. 5.004.762,-

Tunggakan Denda : Rp.29.448,-

Total Tunggakan : Rp. 6.034.210,-

SP II sesuai surat No.R.663 KC-VII/ADK/04/2019 tanggal 1 April 2019 yang berisi:

Nomor rekening : 018201501565151

Plafond Awal : Rp.525.000.000,-

Outstanding Pinjaman : Rp.522.745.598,-  
Tunggakan Pokok : Rp. 2.000.000,  
Tunggakan Bunga : Rp. 9.648.409,-  
Tunggakan Denda : Rp. 75.177,-  
Total Tunggakan : Rp. 11.723.586,-.

SP III sesuai surat No.R.997 KC-VII/ADK/05/2019 tanggal 15 Mei 2019 yang berisi:

Nomor rekening : 018201501565151  
Plafon Awal : Rp.525.000.000,-  
Outstanding Pinjaman : Rp.522.745.598,-  
Tunggakan Pokok : Rp.3.000.000,-  
Tunggakan Bunga : Rp.14.717.941,-  
Tunggakan Denda : Rp.144.696,-  
Total Tunggakan : Rp.17.862.637,-.

Setelah dokumen telah lengkap, maka KPKNL Surakarta memberikan surat Penetapan jadwal lelang dimana lelang dilaksanakan tanggal 22 Juli 2020. Sebelum pelaksanaan lelang, Kantor BRI Solo Surakarta membuat pengumuman lelang I dengan selebaran dan pengumuman lelang II melalui harian lokal.

**Dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan secara elektronik, terdapat 2 penawar yaitu :**

Kode Penawar L9261XENPG tercatat an. Dwi Ari Listiyani dengan nilai penawaran Rp.405.000.000,-; Kode Penawar 5YPH80YBP3 tercatat an Ria Rachmawati dengan nilai penawaran Rp.401.007.777,-; Berdasar Hasil Pelaksanaan Lelang, diinformasikan sebagai berikut:

Kode Lot Lelang : XQFEDZ  
Nama Lot Lelang : BRI Solo Kartasura 1 bidang tanah dan bangunan sesuai SHM No.02369 luas 177 M2 di desa Pucangan.  
Status : Laku.  
Nama Pemenang : DWI ARI LISTIYANI

**Rincian Pelunasan:**

Nilai Penawaran : Rp.405.000.000,-

Uang Jaminan Lelang : (Rp.80.000.000,-)

Sisa Pokok : Rp.525.000.000,-

Biaya lelang Pembeli : Rp.8.100.000,-

Total Pelunasan : Rp.405.000.000,-

Batas waktu pelunasan jumlah pembayaran harga lelang ditetapkan tanggal 29 Juli 2020. Dikarenakan agunan yang di lelang telah laku di lelang tetapi nilainya di bawah pokok pinjaman. Pokok Pinjaman: Rp. 525.000.000; sedangkan agunan yang di Lelang laku seharga: Rp. 405.000.000,-. Dalam hal ini pinjaman tersebut dicatat sebagai pinjaman konkuren atau piutang yang tidak tertagih kepada nasabah tidak diberikan surat pelunasan, sehingga tercatat mempunyai sisa pinjaman di BRI yang belum lunas sampai dia mau membayar sisa hutangnya itu (hal seperti ini hanya dapat terjadi untuk agunan yang dilelang, sedangkan pembayaran di bawah tangan tidak bisa di lakukan).

2. Debitur atas nama Rosyidi<sup>102</sup>

**Riwayat Pinjaman:**

Rosyidi telah mendapatkan pinjaman sebesar Rp.600 Juta dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK sesuai akta Perjanjian Kredit No. 080 tanggal 19 Juni 2014. Atas Pinjaman ini telah dilakukan addendum perjanjian berupa: Addendum perjanjian perpanjangan dan suplesi kredit sesuai akta no.046 tgl.19 Juni 2015 dengan plafond pinjaman menjadi sebesar Rp.900 Juta; Addendum perjanjian perpanjangan dan suplesi kredit sesuai akta no.15 tgl.28 Juni 2018 dengan plafond pinjaman menjadi sebesar Rp.1.350 Juta. Dalam perjalanannya debitur telah melakukan wan prestasi, dimana pada kondisi terakhir telah tercatat memiliki kolektibilitas macet dan sesuai ketentuan Bank BRI maka pinjaman ini telah memenuhi syarat untuk dilakukan proses lelang agunan.

**Surat Permohonan Lelang:**

---

<sup>102</sup> Meneliti dokumen Hak Tanggungan Debitur atas nama Rosyidi

Kantor Cabang BRI Solo Kartasura telah mengajukan permohonan kepada Kantor KPKNL Surakarta untuk dilakukan pelelangan agunan sesuai surat No.B.843-KC-VII/ADK/04/2020 tgl. 9 April 2020. Adapun dokumen yang disertakan antara lain: **Berita Acara Hasil Penilaian Agunan Dan Ringkasan Berkas Piutang, dengan isi antara lain :**

Sisa Pinjaman tanggal 8 April 2020

Fasilitas Pinjaman	: Kredit Modal Kerja
Plafon Awal	: Rp.1.350.000.000,-
Outstanding Pinjaman	: Rp.1.350.000.000,-
Tunggakan Bunga	: Rp.123.573.727,-
Tunggakan Denda	: Rp.71.440.102,-
Total Kewajiban	: Rp.1.545.013.829,-.

Kolektibilitas pinjaman adalah macet, sehingga memenuhi syarat untuk proses pengajuan lelang (Ketentuan Bank)

**Rincian Agunan:**

Jenis Agunan:

Tanah & bangunan dengan luas tanah 443 M2 dan 54 M2

Bukti kepemilikan : SHM No.03044 dan SHM No.0072 an. Rosyidi

Nilai Pasar Wajar Agunan : Rp.1.899.000.000,-

Nilai THLS Agunan : Rp.1.140.000.000,-

Jenis Ikatan : Hak Tanggungan I, II dan III.

Nilai Pengikatan : Hak Tanggungan I No.05212 senilai Rp.700.000.000,

Hak Tanggungan II No.04647 senilai Rp.400.000.000,-

Hak Tanggungan III No.05061 senilai Rp.600.000.000,

Nilai Limit yang dimohonkan untuk pelelangan agunan : Rp.1.450.000.000,-.

Mengingat nilai agunan di atas Rp.1 Milyar, maka penilaian agunan dilakukan oleh pihak independent yaitu oleh KJPP Satria Iskandar Setiawan dan Rekan yang sesuai laporan penilaian tanggal 2 Maret 2020.

Daftar Barang jaminan yang akan dilelang. Informasi yang tercantum di dokumen ini yaitu berupa identitas debitur dan rincian agunan (sama dengan butir 1 diatas) .

**Fotocopy Surat Perjanjian Kredit:**

Surat perjanjian kredit akta No. 080 tgl. 19 Juni 2014; Addendum perjanjian perpanjangan dan suplesi kredit sesuai akta no.046 tgl.19 Juni 2015 dengan plafond pinjaman menjadi sebesar Rp.900 Juta; Addendum perjanjian perpanjangan dan suplesi kredit sesuai akta no.15 tgl.28 Juni 2018 dengan plafond pinjaman menjadi sebesar Rp.1.350 Juta.

**Fotokopi Surat Perjanjian Kredit:**

Sertifikat hak tanggungan I no. 05212/2014 tgl.20-10-2014 nilai Rp.700.000.000,- ; Sertifikat hak tanggungan II no. 04647/2015 tgl.26-8-2015 nilai Rp.400.000.000,- ; Sertifikat hak tanggungan III no. 05061/2018 tanggal 23-7-2018 nilai Rp.600.000.000,-; Fotokopi bukti pemilikan agunan yang akan dilelang yaitu Tanah & bangunan dengan luas tanah 443 M2 dan 54 M2 an. Rosyidi yang berlokasi di desa Kingkang, Kecamatan Wonosari Kabupaten Klaten.

**Surat Peringatan:**

SP I sesuai surat No.B.1622 KC-VII/ADK/07/2019 tanggal 16 Juli 2019 yang berisi:

Nomor rekening	: 0182.01.501446.15.3
Plafon Pinjaman	: Rp.1.350.000.000,-
<i>Outstanding</i> Pinjaman	: Rp.1.350.000.000,-
Tunggakan Pokok	: Rp.1.350.000.000,-
Tunggakan Bunga	: Rp.27.003.018,-
Tunggakan Denda	: Rp.6.323.892,-
Total Tunggakan	: Rp.1.383.326.910,-.

SP II sesuai surat No.B.1957 KC-VII/ADK/08/2019 tanggal 16 Agustus 2019 yang berisi:

Nomor rekening	: 01820150156515
Plafon Pinjaman	: Rp.1.350.000.000,-
<i>Outstanding</i> Pinjaman	: Rp.1.350.000.000,-
Tunggakan Pokok	: Rp. 1.350.000.000,-
Tunggakan Bunga	: Rp. 27.937.530,-
Tunggakan Denda	: Rp. 7.024.776,-
Total Tunggakan	: Rp. 1.384.962.306,-

SP III sesuai surat No.B.2143 KC-VII/ADK/09/2019 tanggal 03 September 2019 yang berisi:

Nomor rekening	: 018201501565151
Plafon Pinjaman	: Rp.1.350.000.000,-
<i>Outstanding</i> Pinjaman	: Rp.1.350.000.000,-
Tunggakan Pokok	: Rp.1.350.000.000,-
Tunggakan Bunga	: Rp.50.187.145,-
Tunggakan Denda	: Rp.17.915.955,-
Total Tunggakan	: Rp.1.418.103.100,-.

Setelah dokumen telah lengkap, maka KPKNL Surakarta memberikan surat Penetapan jadwal lelang dimana lelang dilaksanakan tanggal 14 Juli 2020. Sebelum pelaksanaan lelang, Kantor BRI Solo Surakarta membuat pengumuman lelang I dengan selebaran dan pengumuman lelang II melalui harian lokal.

Pada saat pelaksanaan lelang tgl. 14 Juli 2020, tidak ada penawar sehingga lelang dinyatakan tidak laku. Sampai saat ini belum dilakukan lelang kembali / lelang ulang karena: Berdasarkan wawancara dan penelitian yang dilakukan, harga tersebut dinilai masih terlalu tinggi; Akses masuk ke lokasi ternyata tidak ada. Untuk masuk ke lokasi, masih harus melewati sebidang tanah seluas 20 M2 yang ternyata tidak diserahkan sebagai agunan. Para calon pembeli tentu tidak mau jika tidak akses masuk; Agunan ini termasuk sulit dijual secara lelang kecuali: Harga dibanting, yang tentu BRI akan mengalami kerugian, dan Dijual dibawah tangan dengan lokasi 20 M2 sebagai akses ikut dijual secara dibawah tangan.

Pembeli potensial sebenarnya adalah pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan lokasi agunan tersebut, karena otomatis akan memiliki akses yang bagus. Namun berdasarkan penawaran yang dilakukan secara langsung kepada para pemilik tanah yang berbatasan dengan agunan, ternyata tidak ada yang mau. Disamping tidak memiliki dana yang cukup, juga karena keengganan sebagai tetangga karena lokasi yang berada di pedesaan.

3. Debitur atas nama Bagus Santoso<sup>103</sup>

**Riwayat Pinjaman:**

Bagus Santoto telah mendapatkan pinjaman sebesar Rp.1.250 Juta dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK. Dalam perjalanannya debitur telah melakukan wan prestasi, dimana pada kondisi terakhir telah tercatat memiliki kolektibilitas macet dan sesuai ketentuan Bank BRI maka pinjaman ini telah memenuhi syarat untuk dilakukan proses lelang agunan.

**Surat Permohonan Lelang:**

Kantor Cabang BRI Solo Kartasura telah mengajukan permohonan kepada Kantor KPKNL Surakarta untuk dilakukan pelelangan agunan surat No.B.3106-KC-VII/ADK/10/2019 tanggal 18 Oktober 2019.

**Berita Acara Hasil Penilaian Agunan dan Ringkasan Berkas Piutang, dengan isi sebagai berikut:**

Sisa Pinjaman pertanggal 15 Oktober 2019

Fasilitas Pinjaman	: Kredit Modal Kerja
Plafon Awal	: Rp.1.249.078.964,-
Outstanding Pinjaman	: Rp.1.219.021.817,-
Tunggakan Bunga	: Rp.63.937.332,-
Tunggakan Denda	: Rp.3.087.827,-
Total Kewajiban	: Rp.1.286.046.976,-.

Kolektibilitas pinjaman adalah macet, sehingga memenuhi syarat untuk proses pengajuan lelang (Ketentuan Bank)

**Rincian Agunan:**

Jenis Agunan:

Tanah & bangunan dengan luas tanah 826 M2.

Bukti pemilikan	: SHM No.5753 an. Bagus Santoso
Nilai Pasar Wajar Agunan	: Rp.2.566.000.000,-
Nilai THLS Agunan	: Rp.1.411.000.000,-
Jenis Ikatan	: Hak Tanggungan I, II, dan III.

---

<sup>103</sup> Meneliti dokumen Hak Tanggungan Debitur atas nama Bagus Santoso.

Nilai Pengikatan : Hak Tanggungan I No. 02144 senilai Rp.950.000.000, Hak Tanggungan II No.02892 senilai Rp.360.000.000,- Hak Tanggungan III No.02794 senilai Rp.200.000.000,-

Nilai Limit yang dimohonkan untuk pelelangan agunan: Rp.1.450.000.000,-.

Daftar Barang jaminan yang akan dilelang. Informasi yang tercantum di dokumen ini yaitu berupa identitas debitur dan rincian agunan (sama dengan butir 1 diatas).

**Fotokopi Surat Perjanjian Kredit:**

Sertifikat hak tanggungan I No.02144/2011 tgl.10-8-2011 senilai Rp.950.000.000.- ; Sertifikat hak tanggungan II no. 02892/2011 tgl.24-10-2011 nilai Rp.360.000.000,-; Sertifikat hak tanggungan III no. 02794/2014 tgl.24-9-2014 nilai Rp.200.000.000,-.

**Permasalahan:**

Perlu diketahui bahwa atas agunan debitur ini, sebelumnya telah dilakukan lelang agunan yaitu: Lelang I tanggal 9 Juli 2019 dengan nilai limit Rp.2.000.000.000,- Pada saat lelang I ini, tidak ada calon pembeli atau tidak ada penawaran. Hal ini karena harga terlalu tinggi, oleh karena itu nilai limit diturunkan pada saat lelang II; Lelang II tgl. 6 September 2019 dengan nilai limit sebesar Rp.1.750.000.000,-. Pada saat lelang II ini, barang agunan juga tidak laku. Maka pada saat lelang III nilai limit diturunkan Kembali; Lelang III rencana dilaksanakan tgl. 28 Januari 2020 dengan nilai limit sebesar Rp.1.450.000.000,-.

**Kendala Lelang Agunan:**

Meski sudah dilelang berkali kali, barang agunan tidak laku. Penyebabnya adalah penilaian yang terlalu tinggi sehingga tidak ada peminat. Hal ini juga tercermin dari rencana penjualan dibawah tangan dimana kesepakatan harga hanya sebesar Rp.1.225.000,- ( jauh dibawah penilaian oleh BRI).

Pada tanggal 22 Januari 2020, debitur yaitu Sdr. Bagus Santosa mendatangi Kantor BRI Solo Kartasura untuk melakukan permohonan pelunasan pinjaman dengan meminta keringanan bunga. Kesanggupan yang diberikan dalam surat pernyataan debitur tersebut adalah sebesar Rp.1.225.000.000,-.

Setelah dilakukan Analisa dan berbagai pertimbangan, maka Kantor Cabang BRI Solo Kartasura mencoba untuk melayani permintaan debitur dengan langkah



langkah: Melakukan pembatalan Lelang, Mengingat KPKNL telah menetapkan bahwa lelang akan dilaksanakan tgl. 28 Januari 2020, maka permintaan debitur tersebut hanya bisa dilayani jika lelang dibatalkan. Kantor Cabang BRI Solo Kartasura telah meminta untuk pembatalan lelang melalui suratnya No.B.987 KC-VII/ADK/01/2020 tgl. 24 Januari 2020; Membuat usulan paket putusan penyelesaian kredit bermasalah ke Pejabat setingkat lebih tinggi yaitu ke Kantor Wilayah ( mengingat prakarsa pemberian kredit di lakukan oleh Pemimpin Cabang).

**Adapun materi usulan adalah:**

Agar debitur disetujui untuk melunasi pinjaman dengan memberikan keringanan bunga dan denda.

**Besar Usulan yaitu :**

Debitur sanggup melunasi pinjaman sebesar Rp.1.225.000.000,-.

Keringanan yang diberikan adalah :

Total Kewajiban:

*Outstanding* Pinjaman : Rp.1.219.021.817,-

Tunggakan Bunga : Rp.63.937.332,

Tunggakan Denda : Rp.3.087.827,-

Total Kewajiban : Rp.1.286.046.976,-.

Kemampuan bayar : Rp.1.225.000.000,-

Keringanan yang diberikan : Rp.61.046.976,-

Pertimbangan utama atas persetujuan permohonan debitur adalah bahwa pokok pinjaman masih tercover sehingga tidak perlu memintakan hapus tagih, dengan perhitungan sebagai berikut:

Kemampuan bayar ari jual agunan : Rp.1.225.000.000,

Sisa Pokok Pinjaman : Rp.1.219.021.817,

Kelebihan untuk membayar bunga : Rp.5.978.183,-

Kepada debitur diberikan tanda pelunasan dengan membayar Rp.1.225.000.000,- dan seluruh kewajiban dinyatakan lunas dengan penebusan agunan dibawah tangan. Selanjutnya Sertifikat kepemilikan tanah diserahkan kepada debitur dan juga diberikan surat pengantar roya ke BPN untuk melepas ikatan hak Tanggungan.

4. Debitur atas nama CV. Samudra Surya Perkasa<sup>104</sup>

**Riwayat Pinjaman:**

CV Samudra Surya Perkasa mendapat pinjaman Rp. 1,2 Milyar dengan sisa pokok pinjaman Rp.1.185.000.000,-. Debitur ini telah dinyatakan wan prestasi dan telah memenuhi syarat untuk dilakukan proses lelang agunan.

**Proses Lelang Debitur:**

Kantor Cabang BRI Solo Kartasura telah mengajukan permohonan kepada Kantor KPKNL surat No.B.3001-KC-VII/ADK/10/2019 tgl. 4 Oktober 2019.

**Berita Acara Hasil Penilaian Agunan dan Ringkasan Berkas Piutang, dengan isi antara lain:**

Sisa Pinjaman pertanggal 2 mei 2018

Fasilitas Pinjaman	: Kredit Modal Kerja
Plafon Awal	: Rp.1.200.000.000,-
<i>Outstanding</i> Pinjaman	: Rp.1.185.000.000,-
Tunggakan Bunga	: Rp.19.192.023,-
Tunggakan Denda	: Rp.164.946,-
Total Kewajiban	: Rp.1.204.356.969,-.

Kolektibilitas pinjaman adalah macet, sehingga memenuhi syarat untuk proses pengajuan lelang (Ketentuan Bank).

**Rincian Agunan:**

Jenis Agunan:

Tanah dan Bangunan dengan luas tanah 826 M2.

Bukti pemilikan : SHM No.442, 1133, 239 dan 1432

Nilai Pasar Wajar Agunan : Rp.1.841.125.000,-

Nilai THLS Agunan : Rp.1.582.513.000,-

Jenis Ikatan : Hak Tanggungan I senilai RP.2.358.000.000,-

Nilai Limit yang dimohonkan untuk pelelangan agunan: Rp.1.700.000.000,-.

**Fotokopi Surat Perjanjian Kredit:**

---

<sup>104</sup> Meneliti dokumen Hak Tanggungan Debitur atas nama CV. Samudra Surya Perkasa.

Surat Panggilan 1,2, dan 3; Surat penetapan lelang dari KPKNL Surakarta No.S.2911/WKN.09/KNL.02/2019 tgl. 9 Oktober 2019 yang menetapkan jadwal lelang tgl. 3 Desember 2019; Barang agunan laku dilelang sesuai risalah lelang no.1024/38/2019 tgl. 3 Desember 2019 adalah shm no.442, 1133 dan 239 dengan harga lelang Rp.1.250.000.000,- ( dimana nilai thls RP.1.126.513.000, sedang nilai limit RP.1.200.000.000,-).

**Permasalahan:**

Saudara H. Sri Kuntoro Budiyanto, SE yang memberikan kuasa kepada Taufiq Nugroho, SH,MH dan Gunarto Nanag Prabowo SH telah melakukan gugatan kepada BRI, KPKNL, BPN dan Kepala BPN Klaten tertanggal 9 Juli 2020 dengan nomor register no.243/S.K/2019/PN.SKh.

Meski gugatan diajukan namun lelang tetap dijalankan (tidak batal) karena: Gugatan diajukan setelah tanggal lelang ( lelang dapat dibatalkan bila gugatan sebelum pelaksanaan lelang; pihak penggugat adalah direktur CV. Samudra Surya Perkasa yang sekaligus adalah pemiik agunan dan sekaligus juga sebagai debitur. Lelang dapat batalkan jika ada gugatan dari pihak ke 3; Namun demikian, gugatan tersebut telah menghalangi eksekusi dari hak tanggungan dari pemenang lelang.

## **2 Kendala dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan**

Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan secara umum tidak mengalami kendala yang berarti baik dari penelitian atas dokumen yang ada maupun hasil wawancara dengan petugas BRI.<sup>105</sup> Namun demikian tetap ada kendala yang umumnya disebabkan karena kelemahan dari sisi Bank dalam proses pemberian kreditnya. Adapun kendala yang dapat penulis ketahui dapat penulis sajikan sebagai berikut:

### **A. Kendala Internal**

Kendala Internal ini adalah permasalahan yang mengakibatkan dibatalkannya pelaksanaan lelang. Pembatalan lelang ini dapat disebabkan oleh hal

---

<sup>105</sup> Dengan AO dan dengan membaca dokumen yang diberikan oleh AO, seperti yang ada di nomor 1 bagian I.

hal sebagai berikut: Adanya pembatalan lelang oleh putusan atau penetapan pengadilan yang disampaikan secara tertulis dan diterima oleh pejabat lelang sebelum lelang dilakukan; Adanya perlawanan oleh pihak ketiga dimana pihak ketiga melakukan gugatan yang berisi keberatan terhadap pelaksanaan lelang. Lelang akan dibatalkan jika terdapat gugatan seperti ini.

Dalam studi kasus yang penulis laksanakan, terdapat permasalahan semacam yaitu pada debitur atas nama CV. Samudra Surya Perkasa. Dalam hal ini gugatan tersebut tidak membatalkan pelaksanaan lelang karena: Gugatan diajukan setelah tanggal lelang (lelang dapat dibatalkan bila gugatan sebelum pelaksanaan lelang); Pihak penggugat adalah direktur CV. Samudra Surya Perkasa yang sekaligus adalah pemilik agunan dan sekaligus juga sebagai debitur.

Meskipun gugatan tersebut tidak membatalkan lelang, namun dalam pelaksanaan selanjutnya tetap mengganggu proses lelang tersebut karena pemenang lelang belum dapat melakukan penguasaan obyek lelang yang sudah dimenangkan.

Saat ini gugatan tersebut telah dimenangkan oleh pihak tergugat (Bank BRI) melalui putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo no 134/Pdt.G/2019/PN Skh tanggal 30 Juni 2020. Selanjutnya penggugat melakukan banding ke Pengadilan Tinggi dan sudah ada putusan banding no.372/Pdt/2020/PT SMG tanggal 22 September 2020 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo. Selanjutnya penggugat masih melakukan perlawanan berupa Kasasi dan masih dalam proses.

Materi yang dipersoalkan adalah bahwa penggugat merasa tidak pernah merasa menerima somasi ataupun surat peringatan dari pihak BRI namun BRI tetap melaksanakan proses pengajuan lelang.

Penulis melihat dokumen Surat Peringatan tersebut ada, namun memang tidak ada tanda tangan dari debitur. Bisa saja hal tersebut karena debitur merasa lupa atau memang surat peringatan belum diterimanya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan AO (petugas Bank), maka untuk penanganan proses lelang selanjutnya dokumen berupa surat peringatan selalu dimintakan tanda terima dari debitur dan didokumentasikan (difoto). Hal ini tidak bisa menghilangkan kemungkinan adanya gugatan. Tetapi paling tidak bisa mengurangi kemungkinannya.

Pemenuhan dokumen yang tidak lengkap seperti: SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau dan bangunan belum ada, Kondisi ini umumnya karena obyek yang dilelang ada permasalahan di BPN misalnya dalam silang sengketa, ada sertifikat Aspal, dll sehingga BPN tidak dapat mengeluarkan SKT; Penjual tidak dapat memperlihatkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang 1 hari sebelum pelaksanaan lelang, hal ini bisa terjadi misalnya karena status pinjaman yang dinyatakan kasus misalnya asli sertifikat agunan hilang (di internal bank); Penjual tidak melakukan pengumuman lelang sebagaimana yang diatur dalam perundang undangan.

Permasalahan pada butir c ini sepenuhnya berasal dari kelemahan internal bank. Jalan keluarnya harus ada control yang ketat dari atasan terhadap kerja bawahan baik dari proses pemberian pinjaman awal maupun pada saat proses pengajuan lelang dimana tahap demi tahap harus dipenuhi secara benar.

## **B. Kendala Eksternal**

Kendala Eksternal ini penulis artikan sebagai permasalahan yang tidak membatalkan lelang, tetapi bahwa dengan adanya kendala ini lelang menjadi tidak efektif dimana obyek lelang tidak laku pada saat dilakukan lelang. Kendala kendala tersebut diantaranya: Adanya persepsi masyarakat bahwa penjualan secara lelang itu pasti murah, padahal kenyataannya bank adakalanya menetapkan harga limit lelang berdasarkan harga pasar. Akibatnya banyak agunan yang tidak laku pada saat dilelang; Pengumuman Lelang dilakukan melalui surat kabar atau harian yang terbit secara lokal. Akibatnya banyak peminat yang tidak tahu karena tidak membaca harian tersebut mungkin karena langganannya harian nasional, atau bacaan online. Untuk menysiasati hal ini, maka petugas bank diwajibkan mencari pembeli dengan cara penyebaran brosur, bekerjasama dengan aparat maupun dengan Balai Lelang; Sudah banyak masyarakat yang mengetahui hukum. Jadi debitur sengaja tidak mau mengosongkan agunan yang dilelang. Calon pembeli tentu saja takut untuk membeli agunan berupa rumah yang masih dihuni pemilik.

Calon pembeli tidak mau menghadapi kesulitan dalam hal pengosongan nantinya, karena disamping prosedur hukumnya yang cukup sulit juga memakan

biaya yang tidak sedikit. Ada sementara calon pembeli yang minat beli tetapi tidak mau berurusan dengan pelelangan. Untuk mengatasi hal ini biasanya BRI ikut sebagai peserta lelang (apabila debitur tidak mau menjual dibawah tangan).

Dalam hal ini terdapat beberapa ketentuan yang mengatur dimana bank (BRI) akan bertindak juga selaku pembeli yaitu: Unit kerja BRI dalam hal ini Kantor Cabang yang mengusulkan proses lelang agunan, dapat menjadi peserta lelang atau pembeli yang ditujukan kepada Uniot kerja diatasnya (Kanwil BRI). Hal ini sejarahnya dahulu dilakukan untuk melawan mafia lelang (saat ini sudah tidak ada), yaitu bertujuan untuk menjaga agar barang agunan yang dilelang tidak jatu harganya karena dalam ketentuan dahulu harga limit lelang tidak ditentukan oleh Bank. Dengan ikut sertanya BRI sebagai peserta lelang, maka dapat menaikkan harga dengan cara menawar dan terus menaikkan penawaran. Meskipun demikian hal ini tetap dapat dilakukan karena ada beberapa calon pembeli yang tidak mau berurusan dengan lelang (maunya berurusan dengan BRI saja).

Pembelian dilakukan untuk pihak lain yang ditunjuk kemudian, dan dinyatakan dengan akta notaris (Akta de comande) yang diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang. Paling lambat 1 (satu) tahun sejak pelaksanaan lelang harus menyampaikan pernyataan tertulis kepada Kepala KPKNL/Pejabat Lelang kelas II mengenai nama dan identitas pembeli/pemenang lelang yang ditunjuk. Barang Agunan harus dilakukan penilaian oleh Pihak yang independent (penilaian tidak boleh dilakukan oleh internal BRI). Hal ini guna mencegah adanya kepentingan BRI untuk membeli dengan harga serendah rendahnya.