

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Perusahaan**

PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera mulai beroperasi di Kota Semarang pada tanggal 15 Juli 2016. Relokasi dari Kabupaten Tangerang ke Kota Semarang sesuai dengan Surat Izin Efektif Pemindahan Alamat Kantor Pusat PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera yang dikeluarkan oleh Kepala Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Regional 1 DKI Jakarta dan Banten dengan nomor surat S-16/KR.01/2016 pada tanggal 27 Juni 2016.

PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera memiliki beberapa produk keuangan antara lain adalah sebagai berikut:

1. Kredit
  - a. Kredit angsuran multi guna, adalah Kredit yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk berbagai kebutuhan konsumtif, seperti biaya pendidikan dan renovasi rumah.
  - b. Kredit pegawai, adalah kredit perorangan yang direkomendasikan perusahaannya (Koordinator Kredit diketahui oleh Pimpinan/Direksi), Perusahaan berdasar Perjanjian Kerjasama dengan BPR Sinar Mitra Sejahtera menjamin pembayaran kredit dengan memotong gaji karyawan yang bersangkutan setiap bulan dan apabila karyawan keluar dari perusahaan, maka ia berkewajiban melunasi kreditnya.
  - c. Kredit musiman, adalah kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan modal kerja dan investasi yang mana penggunaan dana kredit sebesar plafon yang telah disepakati bersama antara bank dan debitur selama waktu tertentu maksimal 12 (dua belas) bulan.
  - d. Kredit rekening koran, adalah kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan modal kerja yang mana pemakaian dana berdasarkan

kebutuhan harian debitur dengan maksimal plafon yang telah disepakati antara bank dan debitur. Pembayaran bunga kredit tiap tanggal 25 atas pemakaian dana yang dihitung harian.

- e. Kredit pendidikan, adalah kredit multiguna yang diberikan khusus kepada debitur untuk keperluan biaya pendidikan yang telah disepakati bersama antara Bank dan Debitur yang mana pembayaran kredit ini dilakukan dengan mengangsur pokok dan bunga setiap bulannya pada tanggal sesuai perjanjian kredit selama jangka waktu maksimal 2 (tahun).

## 2. Deposito

Deposito berjangka, adalah produk perbankan yang memiliki jangka waktu pengambilan dana. Jangka waktu penarikannya sesuai kesepakatan yang telah ditetapkan, mulai dari 1, 3, 6, dan 12 sampai 24 bulan. Nasabah bebas menentukan waktu penarikannya sesuai keinginan atau kebutuhan mereka.

## 3. Tabungan

- a. Tabungan umum, adalah tabungan yang memberikan keuntungan dan kemudahan sebagai tabungan untuk memenuhi kebutuhan dan investasi masa depan anda.
- b. Tabunganku, adalah tabungan dengan persyaratan mudah dan ringan, antara lain tidak dibebani dengan biaya administrasi. Produk TabunganKu diselenggarakan secara bersama oleh Bank-Bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung.
- c. Tabungan rencana sejahtera, adalah tabungan yang dirancang khusus untuk membantu nasabah mempersiapkan dan mewujudkan impian masa depan secara lebih pasti seperti kebutuhan keuangan untuk pensiun, perjalanan ibadah, wisata, pernikahan dan lainnya.
- d. Tabungan si mitra berhadiah, merupakan jenis tabungan yang dapat dipilih nasabah sebagai media investasi masa depan. Dengan

membuka tabungan ini, nasabah telah menyisihkan sejumlah uang yang dapat ditarik pada saat jatuh tempo nantinya. Adapun kelebihan lainnya yaitu mendapatkan hadiah menarik pada saat awal pembukaan rekening.

- e. Tabungan rencana sejahtera berhadiah, adalah Tabungan Khusus BPR Sinar Mitra Sejahtera yang penarikannya hanya dapat dilakukan setelah waktu tertentu sesuai jangka waktu yang telah disepakati oleh nasabah.

## **B. Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR Sinar Mitra Sejahtera**

Sebelum membahas bagaimana pelaksanaan penyelesaian kredit macet, maka akan dipaparkan terlebih dahulu faktor apa saja yang menyebabkan kredit macet pada debitur BPR Sinar Mitra Sejahtera.

Pada penelitian ini, dipaparkan contoh kasus kredit macet yang diselesaikan melalui restrukturisasi kredit dalam upaya penyelamatan kredit. Pada tahun 2018, kreditur AK mengajukan pinjaman kredit multi guna di BPR Sinar Mitra Sejahtera sebesar Rp 75.000.000,- dengan jangka waktu 36 bulan. Pinjaman ini diajukan untuk penambahan modal usaha bahan sembako. AK merupakan nasabah lama di BPR Sinar Mitra Sejahtera dan memiliki citra yang baik. Selain itu, usaha sembako yang dijalankan oleh kreditur sudah lama dan memiliki relasi yang cukup luas. Oleh karenanya, pihak BPR Sinar Mitra Sejahtera merealisasikan pinjaman sebesar Rp 75.000.000,- dengan tenggang waktu 36 bulan di mana angsuran tiap bulannya adalah sebesar Rp 2.983.333,- dengan pokok pinjaman sebesar Rp 2.083.333 dan bunga Rp 900.000, suku bunga flat 1,2% per bulan.

Selama 20 bulan berjalan, kreditur mengangsur pinjaman secara lancar. Pada periode akhir ke tiga nasabah mulai mengalami kesulitan membayar angsurannya. Setelah berupaya melakukan pemanggilan nasabah yang disertai

pengajuan surat peringatan, melakukan penagihan yang disertai pendekatan khusus selama tiga kali guna mengetahui kondisi finansial debitur ternyata kreditur menjelaskan bahwa usaha bahan sembako selama ini yang digelutinya memiliki kompetitor baru.

Setelah menganalisis kondisi tersebut, maka pihak bank, dalam hal ini dilakukan oleh pejabat pemrakarsa dan pemutus kredit menawarkan untuk melakukan penyelamatan kredit. Pihak bank memutuskan untuk melakukan penyelamatan kredit karena pihak bank menilai usaha debitur masih layak dan memiliki prospek usaha yang baik serta sikap debitur yang kooperatif, artinya masih berusaha untuk membayar angsuran pinjamannya walaupun dalam kondisi keuangan yang kurang baik.

Setelah dilakukan analisa kembali, pada akhirnya debitur memutuskan untuk melaksanakan restrukturisasi kredit. Di mana, restrukturisasi ini dilakukan dengan menurunkan tingkat suku bunga dari 1,2% per bulan menjadi 1% per bulan, sehingga didapatkan skema kredit baru dengan angsuran per bulan menjadi Rp 2.416.733 dengan pokok pinjaman Rp 2.083.333 dan bunga sebesar Rp 333.400.

Berdasarkan wawancara dengan pengurus BPR Sinar Mitra Sejahtera, diketahui bahwa faktor yang menyebabkan kredit macet pada kasus di atas antara lain adalah:

1. Analisa kredit yang kurang tepat

Maksud dari analisis kredit yang kurang tepat adalah, ketika divisi marketing mengejar target yang diberikan oleh perusahaan tanpa memperhitungkan kemampuan calon debitur pada kewajibannya. Sebagai contoh, ketika ada pengajuan kredit dengan angsuran rata-rata sebulan Rp. 2.500.000,00 padahal pendapatan perbulan keluarga calon debitur tersebut adalah Rp. 5.000.000,00. Jika dilihat sekilas, debitur akan mampu

melaksanakan kewajibannya, namun apabila dianalisa ulang debitur tersebut sangat berisiko terjadi wanprestasi. Karena nilai kewajiban tiap bulannya sebesar 50% dari pendapatan tiap bulan.

## 2. Nasabah

Debitur atau nasabah dalam hal ini adalah sebagai pihak luar yang tidak sedikit dari mereka mengalami kondisi penurunan keuangan, usaha yang dijalankan oleh nasabah tidak stabil atau bisa jadi ada faktor kesengajaan dalam pembayaran tagihan yang tidak tepat waktu.

Setelah dianalisa tentang faktor yang menyebabkan kredit macet, lalu dipaparkan tentang bagaimana pelaksanaan penyelesaian kredit macet di BPR Sinar Mitra Sejahtera adalah sebagai berikut:

### 1. Melaksanakan pembinaan kepada nasabah

Pertama adalah metode pembinaan kepada nasabah, pembinaan terhadap nasabah tersebut dilaksanakan dengan menelpon nasabah yang terlambat membayar angsuran melebihi JTP (Jatuh Tempo Pembayaran). Pelaksanaan pengkomunikasian dengan nasabah tidak hanya dilaksanakan pada saat debitur telah melewati JTP namun juga dilaksanakan saat debitur telah mendekati JTP dan belum melaksanakan pembayaran.

Kemudian, apabila upaya telpon nasabah tersebut ternyata belum berhasil maka BPR Sinar Mitra Sejahtera akan mengirimkan surat pemberitahuan tunggakan angsuran kredit ke alamat debitur. Setelah upaya tersebut tidak juga berhasil, maka BPR Sinar Mitra Sejahtera akan mengirimkan penagih ke alamat debitur.

### 2. Melaksanakan Restrukturisasi

Badriyah Harun menjelaskan bahwa restrukturisasi adalah cara yang diterapkan oleh lembaga bank untuk membantu nasabahnya atau debitur supaya bisa melaksanakan kewajibannya melalui *rescheduling* (penjadwalan ulang), *reconditioning* (persyaratan ulang), dan *restructuring* (penataan ulang). Namun perlu diperhatikan seperti yang disampaikan oleh Siswanto Sutojo bahwa dalam menangani kredit bermasalah, pimpinan bank harus tetap pada pedoman pokok penanganan kredit bermasalah seperti penyelamatan kredit secara maksimal sebelum ke jalur hukum.<sup>40</sup> Konsep restrukturisasi yang dilaksanakan pada BPR Sinar Mitra Sejahtera antara lain adalah:<sup>41</sup>

a. Perubahan jangka waktu pembiayaan

Tujuan dari perubahan jangka waktu pembiayaan atau *reschedule* dilakukan guna memberikan keringanan kepada debitur agar supaya debitur mendapatkan keringanan untuk melakukan kewajibannya sedikit lebih lama, sebagai contoh JTP (Jatuh Tempo Pembayaran) adalah tanggal 15 September 2022 dirubah menjadi tanggal 15 Desember 2022.

b. Penundaan pembayaran kewajiban pembiayaan

Bagi debitur yang memiliki itikad baik, namun mengalami penurunan kemampuan kewajiban pembiayaan karena adanya satu dan lain hal seperti musibah, pemutusan hubungan kerja, bencana alam, atau musibah lain sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan oleh bank dan memenuhi kriteria pembiayaan dengan penggolongan kolektibilitas diragukan, kurang lancar, atau bahkan macet yang berpotensi debitur tersebut bermasalah. BPR Sinar Mitra Sejahtera sendiri memiliki persyaratan pemberian penundaan pembayaran

---

<sup>40</sup> Ucok Parulianth Simamora, Restrukturisasi Perjanjian Kredit dalam Perhatian Khusus (Studi Kasus Pada PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk cabang Bandar Jaya Unit Haduyang Ratu), *Jurnal Cepalo Vol 1 No 1*, 2017. Hlm. 3 <https://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/cepalo/article/view/1750>

<sup>41</sup> Wawancara Isqaki Noorfaisal, pada 1 September 2022 pukul 14:21 WIB

kewajiban antara lain adalah debitur dinilai benar-benar terkena permasalahan sebagaimana disebutkan sebelumnya dan debitur tidak memiliki tunggakan margin atau kewajiban lainnya.

c. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan

Kepada debitur yang nyata-nyata masih memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya kepada kreditur, namun nasabah tersebut belum memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajibannya. Berkenaan dengan hal tersebut, kreditur memberikan saran kepada debitur untuk mengajukan restrukturisasi kredit.

Mengenai pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan, pengurangan tunggakan pembiayaan hanya diberikan apabila debitur melunasi seluruh kewajibannya dan atas persetujuan pada dewan direksi.

d. Pengurangan tunggakan margin

Pengurangan tunggakan margin dan denda pembiayaan merupakan salah satu cara restrukturisasi untuk menyelamatkan debitur bermasalah, hal ini dilakukan dan diutamakan bagi debitur yang belum pernah mendapatkan keringanan marginnya atau keringanan tunggakan marginnya berikutan dengan denda margin. Sisa keringanan tunggakan margin, denda margin dan denda pokok dapat diangsur tanpa dikenakan margin.

e. Pengambilan aset debitur

Pencairan aset yang di *set off* sesuai dengan UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 (pasal 12A) serta perubahannya, harus dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka 1 (satu) tahun, sehingga terhadap aset tersebut harus diyakini

prospek pasarnya, *set off* harus dilengkapi dengan akta penyerahan dan surat kuasa menjual dari nasabah. Pemberi kebijakan ini adalah kewenangan Direksi.

f. Subrogasi

Subrogasi merupakan salah satu upaya BPR Sinar Mitra Sejahtera untuk menyelamatkan kredit melalui penggantian hak-hak kreditur kepada pihak ketiga yang telah membayar seluruh utang kepada pihak debitur. Subrogasi merupakan penyelamatan kredit, di mana debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, maka sudah sepatutnya subrogasi dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak debitur. Subrogasi telah diatur dalam Pasal 1440 KUHPerdara.

**C. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Tersebut**

Selain melalui restrukturisasi kredit, penyelesaian kredit di BPR Sinar Mitra Sejahtera dilakukan melalui lelang. Pelaksanaan penyelesaian kredit di BPR Sinar Mitra Sejahtera salah satunya adalah lelang barang jaminan fidusia. Adapun jaminan fidusia yang diselesaikan secara lelang adalah ditemuinya wanprestasi oleh debitur. Apabila sesuai dengan ketentuan penagihan BPR Sinar Mitra Sejahtera belum dilakukan pembayaran kewajiban oleh kreditur maka BPR Sinar Mitra Sejahtera akan melaksanakan penarikan jaminan fidusia yang selanjutnya akan dilelang melalui KPKNL. Karena lelang ini menggunakan jaminan fidusia, maka BPR Sinar Mitra Sejahtera mendaftarkan disertai dengan akta jaminan fidusia yang telah dilegalisir.

Setelah dilakukan pendaftaran di KPKNL, BPR Sinar Mitra Sejahterta selaku pemohon lelang melakukan pengumuman kepada masyarakat yang berminat menjadi peserta lelang. Masyarakat yang nantinya akan menjadi peserta lelang hanya berurusan langsung dengan KPKNL, bukan kepada BPR Sinar Mitra Sejahterta selaku pemohon lelang. Selanjutnya jika KPKNL sudah memutuskan pemenang lelang dan barang telah laku terjual, maka pembeli wajib membayar harga lelang dan bea lelang ke bendahara KPKNL secara tunai. Lalu pembeli akan menerima seluruh dokumen-dokumen yang terkait dan risalah lelang

Selanjutnya KPKNL menyerahkan uang hasil lelang kepada BPR Sinar Mitra Sejahterta yang sebelumnya sudah dipotong biaya untuk bea lelang. Pejabat lelang harus menyetorkan uang hasil lelang kepada penjual dalam waktu 1 x 24 jam setelah diterimanya uang dari pembeli. Kemudian proses terakhir adalah pembeli melakukan proses balik nama atas jaminan fidusia yang telah dilakukan proses lelang.

Sebelum membahas tentang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh kreditur selaku pemegang hak tanggungan, perlu diketahui bahwa terdapat beberapa macam eksekusi antara lain adalah eksekusi melalui pengadilan, eksekusi melalui kekuasaan sendiri, dan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan.

Eksekusi melalui pengadilan, telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b yang berbunyi bahwa:

Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek 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 pada kreditor-kreditor lainnya.

sedangkan bunyi Pasal 14 ayat (2) adalah:

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Namun eksekusi lelang hak tanggungan yang dimuat pada Pasal di atas, dapat dilakukan dengan dengan 2 (dua) konsep eksekusi lelang, yaitu *Parate Executie* dan *Fiat Executie*. Pada konsep eksekusi *partere executie* kreditur dapat langsung mendaftarkan lelang nya melalui KPKNL atau badan lelang swasta, namun kelemahan dari konsep *parate executie* adalah pihak debitur tidak dapat mengajukan keberatan atas eksekusi lelang. Sebaliknya, dalam konsep *Fiat Executie* prosedur lelang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, di mana debitur dapat mengajukan keberatan atas eksekusi lelang.

Selanjutnya, eksekusi hak tanggungan atas kekuasaanya sendiri. Eksekusi atas kekuasaanya sendiri dijelaskan dalam bunyi Pasal 20 ayat (1) huruf a *jo* Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tetang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menjelaskan bahwa:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, sedangkan bunyi Pasal 6:

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*.

Bunyi Pasal di atas menunjukkan bahwa hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada kontrak yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur melakukan wanprestasi, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dalam hal ini debitur.

Kemudian, macam eksekusi terakhir adalah eksekusi melalui penjualan di bawah tangan. Eksekusi penjualan di bawah tangan tanpa melalui proses litigasi maupun badan lelang swasta sebagaimana *parate executie/fiat executie* dan eksekusi atas kekuasaannya sendiri. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan ini dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT yang berbunyi:

*“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.*

Dalam pelaksanaannya sendiri, BPR Sinar Mitra Sejahtera dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan paling sering menggunakan metode eksekusi atas kekuasaannya sendiri.<sup>42</sup> Hal tersebut dilakukan setelah upaya-upaya penyelesaian kredit telah dilalui sebagaimana dijelaskan dalam sub bab sebelumnya.

Kreditur selaku penjual, memiliki tanggung jawab salah satunya termuat dalam Pasal 13 ayat (1) huruf i Peraturan Menteri Keuangan No 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi bahwa

---

<sup>42</sup> Wawancara dengan Isqaki Noorfaisal, pada 1 September 2022 pukul 14:21 WIB

penjual memiliki tanggung jawab untuk melakukan penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak.

Penyerahan di dalam lelang Hak Tanggungan ini meliputi penyerahan yuridis dan penyerahan fisik. Penyerahan fisik dengan meminta terlelang untuk mengosongkan objek lelang tersebut dan apabila tidak mengosongkan dengan sukarela maka dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 200 HIR yang berbunyi:

*“Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya.”*

Dengan demikian kreditur menyerahkan penyelesaian kredit bermasalah debitur kepada Balai Lelang Swasta sebagai penyelenggara lelang dengan pertimbangan antara lain :

1. Aspek debitur
  - a. Debitur tidak memiliki itikad baik;
  - b. Untuk menutup cadangan kerugian piutang kreditur diperlukan pencairan atau pelelangan barang agunan yang harus melalui sarana hukum;
  - c. Terdapat harapan untuk dibayar kembali apabila diselesaikan melalui sarana hukum.
2. Kriteria keredit yang diserahkan penagihannya kepada balai lelang swasta
  - a. Kredit macet tidak memiliki harapan diselesaikan secara damai;
  - b. Debitur benar-benar menunjukkan sikap itikad yang tidak baik;

- c. Debitur sudah tidak mampu lagi membayarkan kewajibannya, atau apabila akan melunasi kreditnya diperlukan pelelangan barang agunan yang dilaksanakan melalui sarana hukum;
- d. Sisa kewajibannya telah memenuhi batas minimal penyerahan kredit macet ke Direktora Jendral Piutang Lelang Negara;
- e. Agunan telah diikat dengan sempurna;
- f. Debitur telah melakukan upaya sebagai berikut:
  - 1) Kepala unit (baik cabang maupun pusat) telah membuat dan mengirimkan surat pemberitahuan kepada debitur tentang penghentian fasilitas kredit debitur yang disertai dengan Surat Peringatan 1 dan kepada debitur tersebut telah diberi batas waktu I (satu) bulan untuk segera menyelesaikan sisa kewajibannya;
  - 2) Dalam waktu 1 (satu) bulan tersebut debitur belum melaksanakan kewajibannya, kemudian Kepala Unit membuat dan mengirimkan Surat Peringatan II dengan masa tenggang pembayaran maksimal 1 (satu) minggu;
  - 3) Dalam waktu 1 (satu) minggu tersebut debitur belum juga melaksanakan kewajibannya, Kepala Unit membuat dan mengirimkan Surat Peringatan III dengan batas waktu 3 (tiga) hari;
  - 4) Dalam waktu 3 (tiga) hari tersebut debitur juga belum melaksanakan kewajibannya, maka selanjutnya kreditur mengirimkan Surat Penghentian Fasilitas Kredit kepada debitur yang bersangkutan.

Karena segala upaya yang telah dilakukan tidak membuahkan hasil, sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 20 jo Pasal 6 maka masalah kredit macet ini pun oleh bank dilakukan pelelangan umum dan dalam hal ini diserahkan penyelesaiannya kepada Balai Lelang Swasta sebagai penyelenggara lelang.

Apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur/ tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan menyampaikan *aanmaning* kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank, apabila *aanmaning* tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.

Selanjutnya dalam bahasan ini membahas mengenai pelaksanaan lelang eksekusi dengan jaminan atas tanah milik debitur yang dilakukan oleh bank. Di dalam pelaksanaan lelang eksekusi sekarang ini, bank mengajukan lelang eksekusi kepada Pejabat Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau KPKNL dengan perantaraan Balai Lelang Swasta, di mana balai lelang tersebut menyediakan jasa pra lelang dan pasca lelang agar Balai Lelang Swasta lebih berperan dan untuk lebih cepat dalam pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dalam rangka membantu kreditur menangani kredit macet harusnya Balai Lelang Swasta dapat melakukan Lelang Hak Tanggungan tanpa melalui KPKNL.

Berdasarkan bunyi Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan bahwa "*Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang*".

Pelaksanaan lelang melalui balai lelang memiliki kelebihan dan kemudahan bagi kreditur jika dibandingkan lelang yang dilaksanakan melalui KPKNL dan atau melalui Pengadilan Negeri, antara lain adalah:<sup>43</sup>

- 1) Efektif dan efisien;
- 2) Aspek hukum terjamin;
- 3) Waktu yang diperlukan kurang lebih adalah 45 hari sejak Balai Lelang menerima SPK;
- 4) Terbuka dan objektif;
- 5) Biaya yang sedikit.

Pada pelaksanaan lelang eksekusi tersebut, terdapat 3 (tiga) tahapan antara lain adalah tahap pra lelang, pelaksanaan lelang, hingga tahapan paska lelang. Ketiga tahapan tersebut dapat dijelaskan pada proses eksekusi sebagai berikut:<sup>44</sup>

1. Pra Lelang
  - a. Surat Perintah Kerja

Surat Perintah Kerja (SPK) merupakan suatu surat kerjasama sebagai bentuk perintah kepada Balai Lelang Swasta untuk melakukan pekerjaan pra lelang sampai pelaksanaan lelang atas asset-asset yang akan dilakukan lelang.<sup>45</sup>

- b. Kelengkapan Administrasi

Persyaratan administrasi dari asset yang dilelang harus dilengkapi dengan :

- 1) Surat Keputusan Penunjukan Penjual dan daftar asset;

---

<sup>43</sup> Wawancara dengan Isqaki Noorfaisal, pada 1 September 2022 pukul 14:25 WIB

<sup>44</sup> Wawancara dengan Isqaki Noorfaisal, pada 1 September 2022 pukul 14:35 WIB

<sup>45</sup> Dinalara Dermawati Butarbutar, Peranan Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang, *Pakuan Law Review Vol 1 No 1*, 2015, Hlm 76

- 2) Surat Bukti Kepemilikan Sertifikat Hak Milik/Sertifikat Hak Guna Bangunan (foto kopi);
  - 3) Surat Perjanjian Kredit/Perhitungan Hutang (foto kopi);
  - 4) Surat Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (foto kopi);
  - 5) Surat Peringatan debitur wanprestasi;
  - 6) Rincian hutang per debitur;
  - 7) Surat Permohonan Lelang;
  - 8) Surat Pernyataan;
  - 9) Surat Kuasa Penjualan; dan
  - 10) Harga Limit
- c. Koordinasi dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Balai lelang pada pelaksanaannya terlebih dahulu harus berkoordinasi dengan KPKLN untuk lelang eksekusi dan Perjabat Lelang Kelas II untuk lelang non eksekusi sukarela, agar dapat menerbitkan penetapan tanggal lelang serta dapat menerbitkan risalah lelang bagi pemenang lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 3 ayat (2).

- d. Koordinasi ke Jaringan Balai Lelang
- 1) Pendistribusian Informasi

Seluruh asset yang akan dilelang, Balai Lelang Swasta akan menginformasikan ke seluruh investor tetap dan masyarakat umum.

- 2) Penyebaran *filer* dan brosur

Penyebaran *filler* dan brosur dilakukan oleh *team* Balai Lelang Swasta baik secara *offline* maupun *online*. *Offline* dilaksanakan dengan cara membagikan ke masyarakat pada waktu dan lokasi yang telah ditentukan. Sedangkan secara *online* dilakukan dengan *direct mail* kepada para pelanggan yang sering membeli asset lelang di Balai Lelang.

e. Lelang

Lelang merupakan penjualan barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang harganya semakin meningkat bahkan menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

1) Peserta lelang

Bagi peserta lelang yang turut dalam pelaksanaan lelang wajib untuk menyetorkan uang jaminan, bukti penyetoran tersebut selanjutnya ditukar dengan Nomor Induk Peserta Lelang (NIPL).

2) Penyerahan risalah lelang

Risalah lelang merupakan suatu akta yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang yang di dalamnya memuat transaksi jual beli melalui lelang yang diberikan kreditur dan pemenang lelang.

3) Serah terima barang

Bagi peserta lelang yang memenangkan barang yang dilelang setelah melunasi pembayaran dan kewajiban administrasi, maka barang dapat diserahkan kepada pemenang lelang dengan berita acara serah terima.

f. Laporan

Sebagai bentuk tanggung jawab Balai Lelang Swasta kepada penjual dalam hal ini kreditur yang disajikan secara berkala antara lain adalah:

1) Pra pelaksanaan lelang

- a) Progress pemasaran asset lelang setiap 2 (dua) minggu;
- b) Laporan *due diligenc* (validasi dokumen legal); dan
- c) Laporan opini atas nilai wajar asset.

2) Paska pelaksanaan lelang

- a) Laporan hasil lelang (harga terbentuk dan prestasi);
- b) Laporan serah terima asset; dan
- c) Hal lain yang dianggap perlu

2. Pelaksanaan Lelang

Balai lelang swasta dalam melaksanakan lelang eksekusi bertindak selaku agen pemohon lelang (kreditur atau instansi berwenang). Lingkup pekerjaan dimaksud mencakup persiapan dan pemeriksaan dokumen, penyiapan dan pemeriksaan objek, pemeliharaan objek, pemasaran, penyelenggaraan lelang sampai dengan penyelesaian administrasi setelah dilaksanakan lelang.<sup>46</sup>

Setelah menerima Surat Perintah Kerja dari kreditur, balai lelang melakukan koordinasi dengan KPKNL setempat untuk menentukan jadwal lelang dan penugasan pejabat lelang untuk meninjau dokumen yang diperlukan atas obyek lelang asset yang diserahkan.

Pelaksanaan lelang merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilaksanakan dan merupakan ujung dari seluruh kegiatan lelang, tahapan pelaksanaan nya sendiri terdiri atas :

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan Isqaki Noorfaisal, pada 1 September 2022 pukul 14:50 WIB

a. Hari pelaksanaan lelang

Sebelum lelang dilaksanakan, peserta lelang wajib melakukan :

- 1) Uang Jaminan Penawaran Lelang dengan jumlah paling banyak Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat disetorkan secara langsung kepada Bendahara Penerimaan KPKNL, Pejabat Lelang Kelas I, Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II paling lambat sebelum lelang dimulai.<sup>47</sup>
- 2) Dalam penawaran lelang dengan kehadiran Peserta Lelang, Uang Jaminan Penawaran Lelang di atas Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) harus disetorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut.<sup>48</sup>
- 3) Peserta lelang wajib mengetahui hak dan kewajibannya, termasuk pembayaran pajak yang dikeluarkan sesuai perundang-undangan.
- 4) Dipastikan bahwa setiap peserta lelang telah melihat kondisi sebagaimana adanya asset yang akan dilelangkan demi menghindari keluhan di kemudian hari.

b. Metode Lelang

Metode pelaksanaan lelang untuk asset tetap akan dilakukan dengan lelang lisan/terbukka, antara lain:

- 1) Dilaksanakan dengan mengundang khalayak ramai dan menghadirkan peserta lelang.

---

<sup>47</sup> Pasal 37 ayat (1), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>48</sup> Pasal 37 ayat (2), *ibid*

- 2) Harga *limit* ditawarkan langsung kepada peserta lelang dengan system lelang yang terus meningkat;
- 3) Penawaraan harga dipandu oleh *asflager* (pemandu lagu);
- 4) Peserta lelang yang setuju akan mengangkat panel bid pada harga yang disebutkan oleh *asflager*.

