

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI SEBAGAI PENYELESAIAN KREDIT
MACET DI PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI
MANDIRI DI PEKANBARU**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H.)**



**OLEH :
YORI ZACHRIONDIKA
NPM : 151010136**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2019**

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : YORI ZACHRIONDIKA
NPM : 151010136
Tempat/tanggal lahir : Yogyakarta / 22 Oktober 1996
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Kapausari No.88 Pekanbaru
Judul Skripsi : Pelaksanaan Lelang Eksekusi Sebagai Penyelesaian Kredit Macet di PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) TuahNegeri Mandiri di Pekanbaru.

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan karya saya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain, apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan pihak manapun.

Pekanbaru, 27 Januari 2019



(YORI ZACHRIONDIKA)

SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

	
Sertifikat	Sertifikat Originalitas Penelitian
No. Reg : (no. 003) / (kode.I) / UPM.FHUIR/2019 1083138212 / 28%	Menyatakan Bahwa : <u>Yori Zachriondika</u> <u>151010136</u>
	Dengan Judul : Pelaksanaan Lelang Eksekusi Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Di PT.Bank Perkreditian Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri Di Pekanbaru
	Telah Lolos Similarity sebesar maksimal 30%
	Pekanbaru, 25 Februari 2019 Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
	 <u>Dr. Sarizki Febrianto, S.H., M.H., CL</u>

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



*Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id*

BERAKREDITASI “A” BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah dilaksanakan bimbingan skripsi terhadap :

Nama : YORI ZACHRIONDIKA
NPM : 151010136
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Lelang Eksekusi Sebagai Penyelesaian Kredit Macet di PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri di Pekanbaru
Pembimbing I : Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.
Pembimbing II : Dr Surizki Febrianto, S.H., M.H.
 Dengan Perincian Sebagai Berikut :

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF	
		Pembimbing II	Pembimbing I
19-01-2019	Perbaiki dan sempurnakan : A. Kata Pengantar B. Penulisan judul		
21-01-2019	A. Daftar isi B. Tinjauan Umum		
23-01-2019	Perbaiki dan sempurnakan : A. Analisa Pasal BAB III B. Lokasi wawancara		
25-01-2019	A. Periksa sistematika penulisan B. Bodynote penulisan TNR periksa semuanya		
26-01-2019	Sempurnakan latar belakang		
28-01-2019	Tambahkan beberapa pasal tentang lelang eksekusi		
31-01-2019	Baca semua halaman, perbaiki kesalahan spasi dan huruf kapital		
04-02-2019	Acc pembimbing II dapat diajukan kepada pembimbing I		

06-02-2019	Perbaiki dan sempurnakan : A. Abstrak B. Tabel		Rau il
08-02-2019	Perbaiki dan sempurnakan : A. Metode penelitian B. Hasil penelitian		Rau il
11-02-2019	Perbaiki dan sempurnakan : A. Penulisan Judul B. BAB III		Rau il
13-02-2019	Tambahkan tinjauan umum tentang perlindungan hukum bagi kreditur pemohon lelang		Rau il
15-02-2019	Perlengkap data penelitian		Rau il
18-02-2019	Sesuaikan seluruh sistematika penelitian		Rau il
20-02-2019	Lampirkan dokumentasi penelitian		Rau il
23-02-2019	Acc pembimbing I dapat dilanjutkan untuk ujian skripsi		Rau il

Pekanbaru , 04 Maret 2019

Mengetahui :

An Dekan

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.

Wakil dekan I

SURAT TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI SEBAGAI PENYELESAIAN
KREDIT MACET DI PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR)
TUAH NEGERI MANDIRI DI PEKANBARU

YORI ZACHRIONDIKA
NPM : 151010136

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.

Mengetahui:

Dekan

Dr. Adhural, S.H., M.H.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

SURAT KETERANGAN PENUNJUKAN PEMBIMBING I

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 355/Kpts/FH/2018
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

- Mengingat
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
1. Menunjuk
Nama : Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.
NIP/NPK : 14 101 0476
Pangkat/Jabatan : Penata /III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing I Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : YORI ZACHRIONDIKA
NPM : 15 101 0136
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul skripsi : PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI SEBAGAI PENYELESAIAN KREDIT MACET DI PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT TUAH NEGERI MANDIRI DI PEKANBARU.
 2. Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 20 Desember 2018
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

SURAT KETERANGAN PENUNJUKAN PEMBIMBING II

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 355/Kpts/FH/2018
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang**
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat**
1. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan**
1. Menunjuk

Nama	: Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.
NIP/NPK	: 16 07 02 546
Pangkat/Jabatan	: Penata /III/c
Jabatan Fungsional	: Lektor
Sebagai	: Pembimbing II Penulisan Skripsi mahasiswa
 2. Menunjuk

Nama	: YORI ZACHRIONDIKA
NPM	: 15 101 0136
Jurusan/program studi	: Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul skripsi	: PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI SEBAGAI PENYELESAIAN KREDIT MACET DI PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT TUAH NEGERI MANDIRI DI PEKANBARU.
 2. Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau.
 3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 20 Desember 2018
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :
1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

SURAT KETERANGAN PENETAPAN TIM PENGUJI SKRIPSI

NOMOR : 052/ KPTS / FH-UIR / 2019
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang : 1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
a. Nomor : 232/U/2000 c. Nomor : 176/U/2001
b. Nomor : 234/U/2000 d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998 b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989 c. Nomor :
117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
- | | | |
|---------------|---|--|
| N a m a | : | Yori Zachriondika |
| N.P.M. | : | 151010136 |
| Program Studi | : | Ilmu Hukum |
| Judul Skripsi | : | Pelaksanaan Lelang Eksekusi Sebagai
Penyelesaian Kredit Macet Di Pt. Bank
Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri
Di Pekanbaru |

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H | : | Sekretaris merangkap penguji sistematika |
| Dr. Admiral, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji methodology |
| Raja Febriana Zaharnika, S.H., M.H | : | Notulis |

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 27 Maret 2019
Dekan,

/ Dr. Admiral, S.H., M.H
NPK. 080102332

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 052 /KPTS/FH-UIR/2019 Tanggal 27 Maret 2019, pada hari ini Kamis tanggal 28 Maret 2019 telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (SI) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Yori Zachriondika
N P M : 151010136
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Lelang Eksekusi Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Di Pt. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri Di Pekanbaru
Tanggal Ujian : 27 Maret 2019
Waktu Ujian : 11.00 – 12.00 WIB
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
IPK : 3,37
Predikat Kelulusan : Sangat Memuaskan

Ketua

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.

Sekretaris

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.

Dosen Penguji

Tanda Tangan

1. Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.
2. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.
3. Dr. Admiral, S.H., M.H.

1.
2.
3.

Notulen

4. Raja Febriana Zaharnika, S.H., M.H.

Pekanbaru, 28 Maret 2019
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H.
NIK. 080102332



X

X

ABSTRAK

Perbankan merupakan mitra masyarakat dalam rangka memenuhi semua kebutuhan keuangan sehari-hari. Bank dijadikan sebagai tempat untuk melakukan berbagai transaksi yang berhubungan dengan keuangan seperti: tempat mengamankan uang, melakukan investasi, melakukan pembayaran, atau melakukan penagihan dan tugas pokok dari perbankan yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman kredit. Dalam pemberian kredit tersebut bank selalu meminta jaminan atau agunan kepada debitur sebagai langkah antisipasi apabila debitur wanprestasi karena kredit yang diberikan bank oleh debitur tersebut tidak selalu berjalan dengan mulus atau sesuai harapan kreditur, dalam prakteknya beberapa debitur melakukan wanprestasi dengan melanggar kewajibannya sebagai debitur yaitu membayar angsuran kreditnya. Jika debitur tidak lagi membayar angsuran kreditnya maka itu dapat dikatakan kredit macet, apabila telah begitu bank akan berusaha melakukan penyelamatan kredit dan apabila langkah tersebut tidak juga menemui hasil maka pihak bank dapat melakukan lelang eksekusi objek jaminan debitur.

Berdasarkan permasalahan diatas maka dalam penelitian ini terdapat dua permasalahan pokok yaitu bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi sebagai penyelamatan kredit di PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri di pekanbaru, dan juga apa sajakah faktor penghambat dan perlindungan hukum bagi kreditur dalam melaksanakan lelang eksekusi sebagai penyelesaian kredit macet di PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri di pekanbaru.

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah jenis penelitian *observational research* yaitu adalah metode penelitian langsung dengan menggunakan alat pengumpul data berupa kuesioner dan wawancara. Sedangkan tempat penelitian ini berada di PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri di pekanbaru.

Hasil penelitian ini adalah PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri dalam upaya nya menyelamatkan kredit macet yaitu adalah langkah pertama yaitu pemberian surat peringatan 1-3 kepada debitur apabila surat peringatan ini, langkah ke dua pihak bank akan mengajak berunding pihak debitur untuk melakukan restrukturisasi kredit Kemudian apabila langkah ini tidak menemukan hasil juga maka barulah pihak bank melakukan lelang eksekusi objek jaminan debitur dengan membuat permohonan lelang eksekusi kepada kantor pelayanan negara dan lelang (KPKNL), yang mana KPKNL akan melakukan eksekusi lelang dengan cara *parate executie* sesuai pasal 6 UUHT.Faktor penghambat bagi PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri untuk melakukan lelang eksekusi objek jaminan yaitu adalah tidak kooperatifnya debitur dalam menyelesaikan permasalahan kreditnya, kemudian sulitnya menemukan kecocokan harga antara harga lelang dengan harga yang diinginkan debitur, selain itu adanya perlawanan debitur dan pihak ketiga saat akan diadakannya eksekusi pengosongan objek jaminan terlelang.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Lelang Eksekusi, Wanprestasi

ABSTRACT

Banking is a community partner in order to meet all daily financial needs. The bank is used as a place to carry out various transactions related to finance such as: a place to secure money, make investments, make payments, or carry out collateral and main tasks of banking, namely collecting funds from the community and redistributing the community in the form of credit loans. In granting credit, banks always ask for collateral or collateral to the debtor as an anticipation step if the debtor defaults because the credit provided by the debtor does not always run smoothly or in accordance with the creditor's expectations, in practice some debtors violate their obligations as debtors, namely paying installments credit. If the debtor no longer pays the loan installments, then it can be said that bad credit, if so, the bank will try to save the credit and if the step does not meet the results, the bank can auction the execution of the debtor guarantee object.

Based on the above problems, there are two main problems in this study, namely how the execution of auction as a rescue of credit at the Tuah Negeri Mandiri Credit Bank (BPR) in Pekanbaru, and also what are the limiting factors and legal protection for creditors in carrying out auction execution as settlement of bad loans at the People's Credit Bank (BPR) PT Tuah Negeri Mandiri in pekanbaru.

The research method used by the authors in this study is a type of observational research which is a direct research method using data collection tools in the form of questionnaires and interviews. While the place of this research is in the People's Credit Bank (BPR) Tuah Negeri Mandiri in pekanbaru.

The results of this study are the People's Credit Bank (BPR) Tuah Negeri Mandiri in its efforts to save bad credit, which is the first step, namely giving 1-3 warning letters to the debtor if the warning letter, the second step the bank will invite to negotiate the debtor to conduct credit restructuring Then when this step does not find results, then the bank will auction the execution of the debtor's collateral object by making an application for auction execution to the state service office and auction (KPKNL), in which KPKNL will execute the auction by means of parate executives according to article 6 UUHT. The inhibiting factor for the People's Credit Bank (BPR) Tuah Negeri Mandiri to auction collateral object execution is that the debtor is not cooperative in resolving his credit problems, then it is difficult to find a price match between the auction price and the price desired by the debtor. debtor d third parties when the execution of the auctioned collateral object will be held.

Keywords : Credit Agreement, Execution, breach of contract

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kehadiran Allah SWT yang telah senantiasa memberikan rahmat dan berkah nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Judul skripsi yang akan penulis ajukan yaitu “ Pelaksanaan Lelang Eksekusi Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Di PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri Di Pekanbaru”.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak mendapatkan dukungan dan bantuan, bimbingan dari banyak pihak. Oleh karena itu pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, SH., M.C.L., Selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral SH., MH., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan arahan kepada penulis agar masuk di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Surizki Febrianto SH., MH., Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan juga selaku pembimbing II dalam penyusunan skripsi penulis dengan sabar dan teliti memberikan bimbingan dan arahan serta kritik yang diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan

baik dan telah mendidik dan memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.

4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah SH., MH., Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan juga selaku pembimbing I dalam penulisan skripsi penulis yang telah menyempatkan waktu tenaga dan pikirannya serat kritik dan saran yang diberikan kepada penulis agar skripsi ini dapat mencapai kesempurnaan dan telah mendidik serta memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
5. Bapak S.Parman SH., MH., Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah mendidik dan memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
6. Ibu Desi Apriani SH., MH., Selaku Ketua Bidang Studi Hukum Perdata Universitas Islam Riau.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan dan pengalamanya yang sangat berharga dan bermanfaat bagi penulis. Semoga kebaikan bapak dan ibu dosen dibalas Allah SWT.
8. Seluruh karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah ikut serta dalam membantu proses belajar mengajar di kampus.
9. Seluruh karyawan PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri Di Pekanbaru yang telah mengizinkan penulis melakukan Praktek Magang di bank tersebut, Terutama Ibu Dewi Hartuti yang telah bersedia memberikan data,

infomasi dan pengalamannya tentang perbankan yang sangat berharga dan bermanfaat bagi penulis.

10. Seluruh karyawan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Pekanbaru, Terutama Bapak David Sihombing yang telah bersedia memberikan informasi yang dibutuhkan oleh penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada Mama, Papa, Kakak Vanissa, Abang Galih Dan Adek Vitra yang selalu ada di lubuk hati terdalam penulis yang senantiasa memberikan doa, dukungan, semangat, perhatian, kebahagiaan yang tak henti-hentinya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Kepada Keponakan Tersayang Zayyan Abqary Gavani yang telah senantiasa memberikan kebahagiaan dan menambah semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Kepada Sherly Yuningsih terima kasih atas bantuan dan masukan baik berupa tenaga, ide, waktu dan semangat yang telah diberikan kepada penulis selama proses pembuatan skripsi ini.
14. Kepada teman-teman seperjuangan terutama Wulan Malakiano, Widya Melati Sukma, Rizki Kurniawan, Wawan Saleh Tanjung, Taufik Hidayatul Rahman, Ernida Herawati, Sri Nielhan Yuningsih, Annisa Rizka Khaira, Rissa Fajriani, Yosita Candra Bela, Wenny Apriani terima kasih atas dukungan dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

15. Dan seluruh pihak-pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan semangat, dukungan dan bantuan kepada penulis sejak memulai perkuliahan hingga akhirnya penulis menyelesaikan pendidikan ini.

Pada penulisan skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya meskipun penulis sudah berusaha keras dalam penulisan skripsi ini, namun penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati penulis berharap semoga semua pihak yang membantu dalam penulisan skripsi ini mendapat balasan dari Allah SWT Amin ya robbal' alamin. Sebelum dan sesudahnya penulis ucapkan terima kasih.

Pekanbaru, 27 Januari 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
TANDA PSETUJUAN SKRIPSI	vi
SK. PENUNJUKAN PEMBIMBING I	vii
SK. PENUNJUKAN PEMBIMBING II.....	viii
SK. PENETAPAN TIM PENGUJI SKRIPSI	ix
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
KATA PENGANTAR.....	xvi
DAFTAR ISI	xvii
DAFTAR TABEL.....	xx
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	10
D. Tinjauan Pustaka	10
E. Konsep Operasional	19

F. Metode Penelitian.....	20
BAB II TINJAUAN UMUM	24
A. Tinjauan Umum Tentang Lelang	24
1. Pengertian Lelang.....	24
2. Pelaksanaan Lelang.....	25
3. Dasar Hukum Lelang.....	28
4. Pejabat Lelang.....	29
B. Tinjauan Umum tentang jaminan kredit	29
1. Pengertian Jaminan	29
2. Macam-Macam Jaminan.....	30
3. Pengertian Jaminan Kredit.....	40
4. Fungsi Jaminan Kredit	41
5. Jenis-Jenis Jaminan Kredit.....	42
C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan	43
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Sebagai Penyelamatan Kredit Macet Di PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri Di Pekanbaru	47
B. Faktor Yang Menjadi Penghambat Dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Yang Kreditnya Macet Di PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri Di Pekanbaru	70

BAB IV PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN.....	81



DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Populasi Dan Responden	21
Tabel III.1	Tanggapan Responden Yang Mengetahui Hak Dan Kewajibannya Sebagai Debitur.....	48
Tabel III.2	Tanggapan Responden Yang Telah Diberikan Surat Peringatan 1-3 Guna Mengingatkan Tentang Pembayaran Angsuran Kreditnya Oleh PT.BPR TUAH NEGERI MANDIRI.....	53
Tabel III.3	Tanggapan Responden Yang Melakukan Penyelamatan Kredit Di PT.BPR TUAH NEGERI MANDIRI	57
Tabel III.4	Tanggapan Responden Tentang Jaminan/Agunannya Akan Segera Dilelang	60
Tabel III.5	Tanggapan Responden Tentang Hasil Lelang Dapat Melunasi Piutang	67

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam kehidupan ini manusia mempunyai kebutuhan yang beraneka ragam, untuk dapat memenuhi semua kebutuhan tersebut manusia dituntut untuk bekerja. Baik pekerjaan yang diusahakan sendiri maupun bekerja pada orang lain (Febrianti, 2017). Tetapi tidak semua orang yang telah bekerja dapat memenuhi kebutuhan keuangannya, institusi Perbankan dapat dijadikan mitra masyarakat untuk memenuhi kebutuhan keuangan sehari-hari. Perbankan dijadikan tempat untuk melaksanakan segala jenis transaksi yang memiliki keterkaitan dengan keuangan seperti : tempat menyimpan uang, berinvestasi, melakukan pembayaran, atau melakukan penagihan. Perbankan untuk masyarakat yang hidup di negara-negara maju sudah merupakan suatu kebutuhan dasar (ade, 2006, hal. 6).

Didalam Negara-negara maju dan berkembang Bank dapat dijadikan sebagai pusatnya perekonomian suatu negara. Oleh sebab itu, peran perbankan sangat penting dalam kegiatan ekonomi suatu negara. Dengan arti lain kemajuan suatu perbankan disuatu negara dapat juga dijadikan tolak ukur kemajuan negara yang tersbut. Semakin maju dan berkembang suatu Negara tersebut, maka semakin besar pula peran perbankan dalam mengendalikan negara tersebut. Artinya, peran perbankan semakin dibutuhkan dan juga diminati pemerintah dan masyarakatnya. Sebagai institusi keuangan yang memiliki tujuan bisnis, kegiatan bank sehari-hari tidak akan

jauh-jauh dari bidang keuangan. Peran utama perbankan yang paling pokok adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau kredit. Sesuai dengan pesatnya pembangunan di Indonesia terutama pembangunan ekonomi, maka institusi keuangan seperti perbankan adalah salah satu alat untuk membantu kelancaran disektor ekonomi yaitu penyedia modal berupa pemberian kredit (Lukman, 2002, hal. 14) .

Definisi atau pengertian dari kredit secara garis besar telah di jelaskan di dalam undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang tentang perbankan, pasal 1 ayat 11 yang berbunyi :

“ penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga ”

Perbankan sebagai lembaga keuangan tidak pernah terbebas dari masalah kredit, karena pemberian kredit adalah kegiatan utamanya, pemberian kredit kepada nasabah akan berdampak pada keuntungan ataupun kerugian bank tersebut. Oleh karenanya apabila suatu bank dapat menghimpun dana dari masyarakat dalam jumlah yang banyak tetapi tidak dapat menyalurkan lagi ke masyarakat dalam wujud dana untuk pinjaman kredit, bank tersebut dapat dipastikan akan kehilangan keuntungan yang cukup besar pula. Oleh karenanya menghimpun dana dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pinjaman kredit ke masyarakat yang dalam hal ini adalah nasabah memiliki arti penting bagi dunia perbankan yang dalam perjalanannya akan

berpengaruh terhadap kesehatan bank itu sendiri baik secara langsung maupun tidak secara langsung. (lukman, 2002, hal. 15).

Perjanjian yang dibuat antara para pihak dituangkan dalam perjanjian tertulis dalam setiap dokumen atau perjanjian yang dibuat oleh pelaku usaha. Perjanjian yang dibuat antara Pelaku Usaha dengan konsumen berazaskan itikat terbaik (Rahdiansyah, 2018).

Tetapi pemberian kredit tidak selalu berjalan dengan lancar dan baik seperti yang diharapkan. Suatu saat pihak bank mengalami kesulitan untuk meminta angsuran pembayaran dari pihak debitur karena sesuatu hal. Pembayaran adalah setiap pemenuhan prestasi secara sukarela dan mengakibatkan hapusnya perikatan antara kreditor dan debitor (Santri, 2018).

Oleh karenanya, pengelolaan yang dilakukan bank itu sendiri dalam kegiatan pemberian kredit haruslah dilakukan secara profesional dan juga pengawasan yang ketat melalui, pengawasan yang ketat ini dapat diterapkan dengan cara menganalisa terlebih dahulu calon nasabah yang akan diberikan pinjaman kredit dengan metode analisa nasabah 5C dan 3R. Hal tersebut dilakukan guna menjadi langkah pencegahan terjadinya kredit macet, Sebab berbicara pemberian kredit tersebut berbicara juga tentang segala resiko yang tersimpan didalam pemberian kredit tersebut yaitu kredit macet. Kredit macet ini adalah masalah pokok yang dapat mempengaruhi kesehatan bank itu sendiri oleh karenanya bank sangatlah wajib menseleksi calon nasabah dengan sangat ketat guna menjauhkan diri dari kredit macet (hasibuan, 2008, hal. 27).

Dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, perbankan dibedakan menjadi 2(dua) menurut jenisnya yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat (BPR). (undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan pasal 5).

Bank Perkreditan Rakyat dalam memberikan pelayanan dapat dikatakan lebih memiliki toleransi yang lebih tinggi dibandingkan bank umum, fakta ini dapat kita lihat di dalam pemberian kredit yang mana bank perkreditan rakyat lebih memiliki toleransi saat nasabah atau calon debitur memberikan agunan yang terdaftar tidak atas namanya atau bisa dikatakan agunan tersebut atas nama orang lain, bank perkreditan rakyat akan lebih memaklumi agunan jenis ini apabila calon debitur tersebut memiliki surat kuasa yang telah diberikan oleh si pemilik objek jaminan tersebut. Tetapi pemberian pinjaman kredit dengan barang jaminan atau agunan yang terdaftar atas nama orang lain akan menimbulkan permasalahan saat akan mengeksekusi objek jaminan tersebut yang mana akan mendapat perlawanan dari si pemilik objek jaminan tersebut. Selain perbedaan toleransi dalam pemberian kredit, hal lain yang juga berbeda antara bank umum dan BPR adalah penilaian kualitas aktiva produktifnya. (sinungan, 2002, hal. 33)

Perbedaan yang selanjutnya antara bank umum dan BPR adalah definisi kualitas kredit dan Berikut ini adalah kolektibilitas kredit di bank umum yang terbagi menjadi 5 (lima) kolektibilitas yaitu :

1. Kolektibilitas Untuk kredit lancar
2. Kolektibilitas untuk kredit dalam perhatian khusus (special mentioned)

3. Kolektibilitas untuk kredit kurang lancar
4. Kolektibilitas untuk kredit yang diragukan
5. Kolektibilitas untuk kredit macet

Sementara itu pada Bank Perkreditan Rakyat terbagi dalam 4 (empat) kolektibilitas :

1. Kolektibilitas untuk kredit lancar
2. Kolektibilitas untuk kredit kurang lancar
3. Kolektibilitas untuk kredit yang diragukan
4. Kolektibilitas untuk kredit macet (https://abd.rahman.blogspot-defenisi_dan_pembagian_kolektibilitas-bank//939484032-2-94 diakses pada 28 februari 2018 pukul 23.05)

Terlepas dari perbedaan kolektibilitas Bank Umum dan BPR secara umum kedua institusi keuangan tersebut mempunyai fungsi yang sama yaitu melaksanakan kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana itu lagi ke masyarakat dalam wujud dana yang di alokasikan untuk pinjaman kredit, sebab tugas utama bank telah diatur didalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Tetapi tidak semua kegiatan yang boleh dilakukan oleh bank umum boleh juga dilakukan oleh BPR, berikut adalah kegiatan BPR yang dilarang menurut undang-undang nomor 10 tahun 1998 :

1. Menyimpan giro dan ikut dalam transaksi pembayaran
2. Melaksanakan usaha dalam valuta asing
3. Melaksanakan penyertaan modal
4. Melaksanakan kegiatan perasuransian

5. Melaksanakan kegiatan lain di luar kegiatan usaha yang telah tercantum di dalam Pasal 13 ayat 1

Walaupun bank umum dan BPR memiliki sejumlah perbedaan tetapi kedua institusi perbankan tersebut dalam kegiatannya memberikan kredit wajib memiliki analisa yang kuat terhadap para calon debitur penerima pinjaman kredit dengan cara menganalisa karakter, modal, jaminan/agunan, kesanggupan, dan kehidupan keuangan mereka. Ini dimaksudkan agar setiap pinjaman kredit yang diberikan harus memenuhi prinsip kehati-hatian (Prudential Principle) karena sumber dana kredit berasal dari simpanan nasabah lain berupa tabungan maupun deposito (Kasmir, 2012, hal. 37).

Didalam asas perjanjian mengenal istilah asas konsensualisme yaitu asas konsensualisme menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat antara dua orang atau lebih telah mengikat sehingga melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang tersebut mencapai kesepakatan atau konsensus, meskipun kesepakatan telah dicapai secara lisan semata-mata. (Selvi Harvia, 2017)

Salah satu lembaga keuangan BPR yang ada di daerah kota Pekanbaru adalah BPR Tuah Negeri Mandiri. BPR dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat lebih mengutamakan melayani masyarakat dengan ekonomi menengah kebawah yang mana ini berpengaruh secara langsung terhadap masyarakat menengah kebawah yang membutuhkan pinjaman modal usaha atau pinjaman konsumtif yang tidak terlalu besar. Sehingga masyarakat dengan ekonomi lemah dapat terhindar dari kesusahan

mencari pinjaman modal usaha atau pinjaman konsumtif.

Pihak bank dalam melakukan penjualan objek jaminan debitur yang telah dinyatakan cidera janji atau wanprestasi dalam bentuk lelang eksekusi tidak bisa bergerak sendiri sebab bank sebagai lembaga keuangan tidak memiliki wewenang atas itu, oleh karenanya pihak bank akan bekerja sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menjual objek jaminan debitur tersebut. Sebab KPKNL adalah institusi yang berwenang untuk melakukan kegiatan lelang, KPKNL berada dibawah naungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang mana lembaga DJKN ini telah diatur di dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal. Mengacu pada Pasal 30 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tersebut telah diterangkan secara jelas bahwa KPKNL memiliki tugas sebagai melayani masyarakat di sektor kekayaan negara, appraisal atau penilaian, hutang piutang negara dan lelang eksekusi yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (chairil.m.noor, hal. 30).

Oleh karena itu bisa ditarik kesimpulan apabila terjadi kredit macet di bank umum ataupun bank swasta, pihak bank bisa melimpahkan penyelesaian kreditnya guna dilakukan pelelangan kepada panitia pelelangan yang bekerja di KPKNL yang ada di wilayah kewenangannya masing-masing (chairil.m.noor, hal. 32). Sebab pada prinsipnya, debitur yang menunggak pembayaran kreditnya sampai batas waktu yang ditentukan bertanggung jawab untuk menyerahkan ganti rugi kepada pihak bank selaku kreditur dengan cara merelakan objek jaminan nya dilakukan penjualan oleh

pihak bank selaku kreditur, seperti yang telah diatur di dalam Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”

Di dalam prakteknya, sebagian debitur yang telah menerima pinjaman kredit dari pihak bank selaku kreditur tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya yaitu melunasi hutangnya kepada pihak bank selaku kreditur dengan lancar dan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan di dalam surat perjanjian kredit di awal. Oleh karena itu, dalam setiap pemberian kredit oleh bank selalu mempunyai resiko untuk terjadinya wanprestasi atau cidera janji dari debitur. Kreditur akan menjumpai hambatan-hambatan dalam melaksanakan penjualan objek jaminan debitur untuk menyelesaikan kredit macet tersebut, walaupun pihak bank selaku kreditur dan pihak KPKNL selaku lembaga yang berwenang untuk melakukan pelelangan telah bekerja sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku. Hambatan itu bisa terjadi karena beberapa faktor antara lain tidak menemukan harga limit yang dapat disetujui kedua belah pihak, kemudian pengadilan negeri telah menyita lebih dahulu sebelum KPKNL, putusan pengadilan negeri tentang objek jaminan yang masih dikuasai oleh pihak ketiga. Tidak sampai disitu, setelah objek jaminan tersebut terlelang eksekusi pengosongan objek jaminan itu pun masih juga memiliki hambatan-hambatan yang harus dilewati oleh pihak bank selaku kreditur (denda wijaya, 2009, hal. 40).

Dalam hal ini Bank BPR TUAH NEGERI MANDIRI Juga mempunyai Upaya untuk menyelamatkan kredit bermasalah ini Dengan cara Rescheduling, Reconditioning dan restructuring. Setelah cara-cara diatas tidak dapat menemui titik terang atau debitur tetap tidak memenuhi janji nya untuk membayarkan angsuran kredit nya maka BPR TUAH NEGERI MANDIRI akan mengajukan lelang ke kantor KPKNL untuk melelang jaminan debitur tersebut , tetapi selalu saja ada perlawanan dari pihak debitur karena menganggap bank tidak memberitahukan terlebih dahulu saat ingin memasukkan berkas lelang ke KPKNL tersebut ke debitur padahal sudah jelas bank pasti telah memberikan surat peringatan 1-3 kemudian adanya upaya rescheduling juga. Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut, sehingga mengangkat judul **“PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI SEBAGAI PENYELESAIAN KREDIT MACET DI PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI DI PEKANBARU”**.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi sebagai penyelesaian kredit macet di PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI di Pekanbaru ?
2. Apa sajakah faktor penghambat dan perlindungan hukum bagi kreditur dalam melaksanakan lelang eksekusi sebagai penyelesaian kredit macet di PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI di Pekanbaru ?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

Berdasarkan kedua rumusan masalah diatas maka tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi sebagai penyelesaian kredit macet di PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI di Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat dan perlindungan hukum bagi kreditur dalam melaksanakan lelang eksekusi sebagai penyelesaian kredit macet di PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI di Pekanbaru.

Manfaat Penelitian yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Praktis
Untuk menambah wawasan penulis tentang bagaimana pelaksanaan dan faktor apa sajakah yang menjadi penghambat bagi pihak bank selaku kreditur dalam melaksanakan lelang eksekusi sebagai penyelesaian kredit macet.
2. Manfaat Teoritis
Hasil penelitian ini agar bisa digunakan untuk bahan masukan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan lelang eksekusi sebagai penyelesaian kredit macet.

D. TINJAUAN PUSTAKA

Menurut Budi Harsono, jaminan yang mengandung hak atas tanah berisi tentang kewenangan bagi kreditur terhadap kreditur lainnya untuk menguasai hak jaminan atas tanah tersebut, namun bukan dengan cara penguasaan secara fisik yang kemudian

digunakan secara pribadi melainkan, kewenangan untuk menjual barang agunan tersebut di dalam pelelangan umum apabila debitur cidera janji dan mengambil hasil penjualan nya sebagai bentuk pelunasan atas hutangnya (mahmoeddin, 2010, hal. 55).

Menurut Ismail, suatu kredit yang telah diberikan kepada debitur dapat digolongkan sesuai dengan kolektibilitasnya yang mana itu terbagi menjadi 2(dua) yaitu performing loan dan non performing loan, performing loan yaitu suatu kredit yang memiliki progres bagus atau dapat dikatakan debitur memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan pembayaran angsuran pinjaman kreditnya, sedangkan non performing loan adalah pinjaman kredit yang tidak memiliki progres dalam perjalanannya atau dapat dikatakan sang debitur tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan pembayaran angsuran kreditnya. Pembayaran angsuran kredit mencakup pembayaran angsuran pokok dan bunganya. (Bank Indonesia, 2010, hal. 42).

Performing loan dapat dibagi menjadi dua yaitu :

a. Kredit Lancar

Kredit lancar adalah kredit yang setiap pada tanggal jatuh tempo pembayaran angsurannya selalu dapat dibayarkan oleh sang debitur baik angsuran pokok dan juga bunganya.

b. Kredit Dalam Perhatian Khusus (DPK)

Kredit yang memiliki tunggakan pembayaran angsuran pokok dan juga bunganya tetapi tidak melebihi 90 hari kalender.

Sedangkan non performing loan adalah kredit yang memiliki tunggakan angsuran pokok dan juga bunganya melebihi 90 hari kalender, non performing loan ini sendiri bisa dibagi lagi kedalam 3 kelompok yaitu :

a. Kredit Kurang Lancar

Dapat dikatakan dan masuk kedalam kelompok ini apabila debitur menunggak pembayaran angsuran dan bunga selama 91 – 180 hari.

b. Kredit Diragukan

Kredit akan masuk dalam bagian ini apabila debitur tidak membayar tunggakan pembayaran angsuran pokok dan bunga selama 181-270 hari kalender.

c. Kredit Macet

Lalu kredit tersebut akan dikatakan kredit macet apabila debitur tidak membayar tunggakan pembayaran angsuran pokok dan bunganya selama 270 hari kalender berturut-turut. (Bank Indonesia, 2010, hal. 45).

Menurut Kasmir, didalam buku yang ia tulis yang berjudul dasar-dasar perbankan menyatakan secara garis besar kredit dapat dilihat dari beberapa segi yaitu :

1. Dilihat dari segi kegunaan

a. Kredit investasi

Kredit ini umumnya digunakan untuk memperbesar usaha yang telah ada, ataupun membangun bangunan baru yang tujuannya untuk menggantikan bangunan lama yang masa pakainya telah habis atau dapat dikatakan tidak

layak pakai lagi. Dapat dicontohkan yaitu debitur menggunakan kredit ini karena ingin memperbesar toko miliknya.

b. Kredit modal kerja

Kredit ini seharusnya dan umumnya akan digunakan debitur untuk menjalankan kelangsungan kegiatan operasional dari usahanya yang telah ada. Dapat dicontohkan yaitu debitur menggunakan kredit ini untuk menggaji karyawan atau membeli keperluan operasional perusahaannya tersebut. (kasmir, dasar-dasar perbankan, 2012, hal. 25).

2. Dilihat dari segi tujuan kredit

a. Kredit produktif

Kredit jenis ini memiliki fungsi untuk meningkatkan usaha atau produksi yang mana hasil dari produksi tersebut adalah barang dan jasa. Sebagai contoh kredit pertanian akan digunakan untuk menambah hasil produksi berupa sayur-sayuran ataupun buah dan juga padi yang akan berguna bagi orang banyak dan membawa keuntungan bagi debitur.

b. Kredit konsumtif

kredit jenis ini digunakan debitur untuk memenuhi kebutuhan kehidupan pribadinya sendiri, sebagai contoh debitur ingin membeli rumah atau mobil atau pun biaya bersekolah anaknya.

c . Kredit perdagangan

kredit jenis ini biasanya diberikan kepada agen-agen besar yang mana digunakan untuk membeli barang dagangan yang mana dari hasil

dagangannya tersebut akan dapat digunakan untuk membayar angsuran pokok kreditnya maupun bunganya. (kasmir, dasar-dasar perbankan, 2012, hal. 27).

3. Dilihat dari segi jangka waktu

a. Kredit jangka pendek

Kredit jangka pendek memiliki waktu yang sangat singkat bagi debitur untuk mengembalikan pinjamannya yaitu paling lama 1 tahun.

b. Kredit jangka menengah

Kredit ini memiliki jangka waktu yang dapat dikatakan tidak panjang dan juga tidak terlalu singkat yaitu adalah dalam waktu 1-3 tahun.

c. Kredit jangka panjang

Kredit ini memiliki jangka waktu yang bisa dikatakan panjang yaitu memiliki waktu diatas 3 tahun-5 tahun, bahkan untuk kredit rumah bersubsidi bisa mencapai 15 tahun.

4. Dilihat dari segi jaminan

a. Kredit dengan jaminan

Kredit dengan jaminan ini biasanya memiliki nominal pinjaman yang cukup besar diatas 5 juta dan barang yang dijadikan jaminan tersebut tidak boleh sembarangan sebab harus memiliki nilai yang sama dengan jumlah pinjaman kredit atau lebih besar dari nilai pinjaman kredit,

dengan kata lain tidak boleh lebih kecil dari nilai pinjaman kredit.
(kasmir, dasar-dasar perbankan, 2012, hal. 28).

b. Kredit tanpa jaminan

Kredit jenis ini biasanya diberikan dalam jumlah nomina yang relatif kecil dan atas dasar percaya atau trust antara kedua belah pihak mengingat loyalitas debitur. Didalam kredit ini analisa metode 5C dan 3R sangat diperlukan.

5. Dilihat dari segi sektor usaha

- a. Kredit pertanian, adalah jenis kredit yang digunakan untuk keperluan di bidang perkebunan dan juga pertanian, kredit ini biasanya memiliki waktu jangka pendek dan juga jangka panjang.
- b. Kredit peternakan, adalah kredit yang diberikan untuk keperluan pemeliharaan sejumlah hewan yang dari hasil perkembangannya dapat membayar angsuran kredit baik dalam jangka panjang maupun pendek.
- c. Kredit industri, adalah kredit yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan perindustrian dari perindustrian kecil hingga perindustrian besar.
- d. Kredit pertambangan, kredit ini digunakan untuk memulai kegiatan penambangan yang mana hasil penjualan hasil tambangnya dapat digunakan untuk membayar angsuran kredit bank dalam jangka pendek maupun panjang.

- e. Kredit pendidikan, kredit yang digunakan untuk segala jenis kegiatan yang akan mendukung sektor pendidikan. Biasanya digunakan untuk membangun sekolah, atau juga dapat digunakan mahasiswa untuk membayar biaya bersekolahnya.
- f. Kredit profesi, kredit ini biasanya diberikan kepada para intelektual guna digunakan sebaik mungkin seperti kepada para dosen, guru, dokter, dan pengacara.
- g. Kredit perumahan, yaitu kredit yang digunakan untuk membeli atau membangun sebuah rumah atau perumahan yang jangka waktu pengembaliannya relatif panjang dapat mencapai 15 tahun.
- h. Dan sektor lainnya (kasmir, dasar-dasar perbankan, 2012, hal. 30).

Didalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 telah menjelaskan tentang penggolongan kualitas kredit yang diberikan oleh bank, terdiri dari:

1. Kredit lancar

Memiliki syarat-syarat sebagai berikut :

- a. tidak pernah menunggak pembayaran angsuran pokok, bunga maupun denda
- b. walaupun ada tunggakan pembayaran angsuran pokok, bunga maupun denda tidak melebihi 1 bulan dari jatuh tempo yang telah ditetapkan.

2. Kredit dalam perhatian khusus

Suatu kredit akan masuk dalam golongan ini apabila debitur menunggak pembayaran angsuran pokok, bunga dan denda selama 90 hari kalender atau 3 bulan.

3. Kredit kurang lancar

Syarat-syarat kredit masuk dalam golongan kredit kurang lancar :

- a. Menunggak pembayaran selama 180 hari kalender atau 6 bulan.
- b. kredit sudah jatuh tempo tidak lebih dari 1 (satu) bulan.

4. Kredit diragukan

Syarat-syarat kredit digolongkan diragukan :

- a. Debitur Menunggak pembayaran selama 270 hari kalender atau 9 bulan.
- b. Kredit dirasa masih bisa diselamatkan dengan syarat jaminannya bernilai 75% dari nilai pinjaman debitur beserta total bunganya.
- c. Kredit sudah tidak bisa diselamatkan tetapi nilai jaminannya utuh 100% dari jumlah pinjaman kredit beserta toal bunganya.

5. Kredit macet

Kredit digolongkan macet apabila:

- a. Debitur memiliki tunggakan pembayaran angsuran pokok beserta bunga dan dendanya dalam waktu yang telah melewati 270 hari atau lebih dari 9 bulan.
- b. Terpenuhinya segala syarat untuk masuk didalam kredit diragukan tetapi dalam waktu 21 bulan setelah debitur masuk kedalam kredit diragukan tetap tidak ada itikad baik untuk melkukan penyelamatan kredit.
- c. Kredit tersebut telah menemui jalan buntu dan penyelesaiannya telah dilimpahkan ke pengadilan negeri atau kepada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan beberapa referensi tentang penelitian yang sejenis dengan yang penulis lakukan yaitu tentang penyelesaian kredit macet, tetapi didalam isinya tentu saja penelitian yang penulis lakukan berbeda dengan penelitian terdahulu, dan berikut referensi yang penulis jadikan sebagai pembanding atas penelitian yang penulis lakukan :

1. PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA BANK PD. BPR ROKAN HLIR CABANG KUBU, yang membahas tentang penyelesaian kredit macet secara penjualan diatas tangan antara debitur dengan pihak bank dan KPKLN selaku institusi yang berwenang menangani lelang.

(https://gudangskripsi.com/293984049/skripsi_-_hukum___/1187293939031-2303-349// diakses pada 3 maret 2018 pukul 17.30).

2. ANALISIS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH PADA PD. BPR SARIMADU CABANG PEKANBARU, yang membahas tentang langkah-langkah yang dilakukan pihak bank untuk mendapatkan pengembalian dana kredit dari debitur yang cidera janji atau wanprestasi.

(https://hukumonline.blogspot.co.id//contoh--skripsi--hukum_perdata//html.

Diakses pada 3 maret 2018 pukul 18.00).

Kedua skripsi diatas meskipun memiliki tema yang sejenis namun memiliki perbedaan secara dasar hukum dan pembahasan dengan skripsi yang akan penulis bahas. Yang mana skripsi yang penulis bahas memiliki tema lelang eksekusi sebagai penyelesaian kredit macet.

E. KONSEP OPERASIONAL

Pelaksanaan , berasal dari kata dasar laksana yang memiliki arti proses , cara , perbuatan melaksanakan (rancangan keputusan dan sebagainya) (departemen pendidikan nasional, 2008, hal. 798).

Lelang , penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang (departemen pendidikan nasional, 2008, hal. 834).

Eksekusi , memiliki arti pelaksanaan putusan hakim , pelaksanaan hukuman badan peradilan khususnya hukuman mati bagi narapidana dan penjualan harta orang karena berdasarkan penyitaan (departemen pendidikan nasional, 2008, hal. 377).

Penyelesaian , dalam kamus besar bahasa indonesia memiliki arti proses, cara , perbuatan , menyelesaikan (dalam berbagai arti seperti pemberesan , pemecahan) (departemen pendidikan nasional, 2008, hal. 1294).

Kredit , awal mula kredit berasal dari bahasa latin yaitu “credere” yang memiliki arti kepercayaan, tetapi diindonesia kredit diartikan sebagai pinjaman sejumlah uang. hanya yang jelas, kredit itu dimaknai sebagai perjanjian suatu jasa dan adanya balas jasa di masa depan (latumaerissa, 2011, hal. 15).

Macet , dalam kamus besar bahasa indonesia memiliki arti tidak dapat berfungsi dengan baik, sendat, serat, terhenti, tidak lancar (departemen pendidikan nasional, 2008, hal. 911).

Bank Perkreditan Rakyat (BPR), adalah lembaga keuangan bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan atau bentuk lainnya

yang dipersamakan dan menyalurkan dana sebagai usaha BPR dan dilarang melakukan usaha diluar pasal 13 ayat 1 undang-undang nomor 10 tahun 1998 (chairil.m.noor, hal. 25).

F. METODE PENELITIAN

a. Jenis dan sifat penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis ini memiliki jenis penelitian observasi atau observational research, dan memiliki sifat penelitian deskriptif analitis.

b. Lokasi penelitian

Penelitian penulis akan bertempat di PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI . Jl.Arifin ahmad no.58 kelurahan Tangkerang tengah, kota pekanbaru. Adapun alasan penulis memilih tempat di bank tersebut karena penulis ingin mengetahui apaakah prosedur penyelesaian kredit macet dengan cara lelang eksekusi objek jaminan di bank tersebut sudah sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan atau belum.

c. Populasi dan sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama (Zainuddin, 2014, hal. 11). Di dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah nasabah yang melakukan perjanjian kredit tetapi telah dilelang objek jaminan nya di tahun 2017 yang dibuat dalam 3 tahap yaitu bulan maret, juni dan september dengan total sebanyak 30 orang. Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi (Amiruddin, 2012, hal. 20). Karena jumlah populasi yang cukup besar, maka penulis mengambil sampel dalam penelitian ini untuk menghemat waktu, biaya, tenaga dan

juga dikarenakan pihak bank tidak dapat memberikan seluruh data nasabah karena rahasia bank, maka responden ditentukan dengan metode purposiv sampling (Burhan, 2010, hal. 91), didalam penelitian ini penulis memilih para responden yang dapat mewakili populasi. Dalam penelitian yang menjadi responden adalah kabag kredit dan hukum BPR TUAH NEGERI MANDIRI kota pekanbaru 1 orang dan kasi hukum dan informasi KPKLN kota pekanbaru 1 orang juga masing-masing menggunakan metode sensus. Sementara sampelnya adalah nasabah yang melakukan perjanjian kredit tetapi telah dilelang jaminan nya digunakan metode purposiv yakni yakni 30% dari 30 orang sehingga menjadi 9 orang. Untuk lebih jelas nya berikut adalah tabel responden :

No	Kriteria Responden	Populasi	Responden	Keterangan
1.	Kabag kredit dan hukum BPR TUAH NEGERI MANDIRI PEKANBARU	1	1	100% (sensus)
2	Kasi hukum dan informasi KPKLN Pekanbaru	1	1	100% (sensus)
3.	Nasabah yang kredit nya macet dan jaminannya telah dilelang tahun 2017	30	9	30% (purposive sampling)

Tabel 1.1 sumber : survei yang dilakukan oleh penulis

d. Data dan sumber data

- 1) Data primer, adalah data utama yang didapatkan oleh penulis melalui responden atau sampel. Data ini diperoleh untuk memperjelas penelitian yang bertema

pelaksanaan lelang eksekusi di PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI di Pekanbaru.

- 2) Data sekunder, adalah data penguat yang didapatkan dari buku-buku literatur yang mendukung pokok masalah yang dibahas dan beberapa peraturan perundang-undangan

e. Alat pengumpul data

- 1) Wawancara

Adalah tanya jawab yang dilakukan penulis kepada narasumber yang mana dalam penelitian ini narasumbernya adalah kabag kredit dan hukum BPR TUAH NEGERI MANDIRI dan kasi hukum dan informasi KPKLN kota pekanbaru.

- 2) Observasi

Yaitu pengamatan yang dilakukan oleh penulis untuk mengumpulkan data dengan cara mengamati keadaan pada waktu tertentu di BPR TUAH NEGERI MANDIRI kota pekanbaru.

- 3) Kuesioner

Yaitu suatu teknik untuk mengumpulkan informasi yang bisa digunakan untuk mempelajari sikap-sikap, keyakinan, perilaku, dan karakteristik, dengan cara memberikan beberapa pertanyaan secara tertulis kepada para responden atau sampel sesuai dengan masalah yang sedang dibahas.

f. Analisis data

Setelah data kuesioner, wawancara dan observasi telah lengkap maka langkah selanjutnya yaitu mengolah data tersebut secara jelas dan rapi, setelah itu dijabarkan

menjadi kalimat dan paragraf, kemudian barulah dianalisa dengan menggunakan teori yang berlaku di dalam hukum perbankan, hukum perkreditan dan pendapat para ahli.

g. Metode Penarikan Kesimpulan

Penelitian ini menggunakan metode penarikan kesimpulan deduktif, yaitu penarikan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum dan akan menjadi keadaan yang lebih khusus setelah dilakukan analisa dari hasil penelitian pelaksanaan lelang eksekusi sebagai penyelesaian kredit macet di PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI di Pekanbaru.



BAB II

TINJAUAN UMUM

A. TINJAUAN UMUM TENTANG LELANG

1. PENGERTIAN LELANG

Pengertian dari kegiatan lelang telah diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :

“Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai Harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”.

Lebih lanjut didalam Pasal 1 Ayat 4, 5 dan 6 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 menggolongkan lelang menjadi :

1) Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang yang dipakai untuk melakukan putusan/ penetapan pengadilan, dan atau dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2) Lelang Noneksekusi wajib

Lelang noneksekusi wajib adalah penjualan barang-barang yang oleh undang-undang telah ditetapkan bahwa harus dijual secara lelang.

3) Lelang noneksekusi sukarela

Lelang non eksekusi sukarela adalah penjualan dan atau lelang secara sukarela

atas barang-barang milik swasta, orang/badan hukum.

2. PELAKSANAAN LELANG

Pelaksanaan lelang telah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kemudian seiring dengan berjalannya waktu PMK tentang petunjuk pelaksanaan lelang dirasa perlu diperbarui, maka terbitlah PMK terbaru yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, didalam PMK tersebut berisi tentang petunjuk pelaksanaan lelang serta perangkat lelang yang disebut sebagai pejabat, dan berikut penjelasan dari peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 :

- 1) Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur tentang pemandu lelang
 - a. Dalam melakukan pelelangan pejabat lelang boleh dibantu oleh pemandu lelang.
 - b. Pemandu lelang boleh berasal dari dalam DJKN atau dari luar DJKN
- 2) Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat tentang penentuan nilai limit dari objek lelang tersebut, dan berikut adalah penjelasannya :

Ayat 1, penjual/pemilik barang menetapkan limit nilai barang berdasarkan :

 - a. Penilaian oleh tim penilai

b. Penaksiran oleh tim penaksir

Ayat 2, Penilai seperti yang sudah dimaksud pada ayat 1 huruf a adalah pihak yang melaksanakan penilaian dengan cara independen sesuai wewenang yang dimilikinya.

Ayat 3, penaksir/tim penaksir seperti yang sudah dimaksud pada ayat 1 huruf b adalah pihak yang berasal dari perusahaan penjual yang melaksanakan penaksiran yang berdasar kepada metode yang dipertanggung jawabkan termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.

Ayat 4, nilai limit pada yang terdapat pada lelang non eksekusi sukarela ditetapkan oleh pemilik barang.

Ayat 5, untuk masalah bank selaku kreditur akan turut serta menjadi peserta lelang eksekusi menurut pasal 6 UUHT yang mana nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan penilaian dari tim penilai.

Ayat 6, untuk masalah Lelang Eksekusi yang berdasar pada Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit minimal Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit wajib ditetapkan oleh Penjual dengan mengacu kepada hasil penilaian dari penilai.

- 3) Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berisi petunjuk pelaksanaan lelang ulang :
Untuk permasalahan lelang ulang nilai limit dapat diubah oleh penjual dengan memenuhi persyaratan :

a. Memperlihatkan bukti penilaian pada lelang sebelumnya yang telah

dinilai oleh tim penilai lelang yang masih berlaku.

- b. Memperlihatkan bukti penaksiran pada lelang sebelumnya oleh tim penaksir yang masih berlaku. (Thomas, 1997, hal. 54).

Pengertian dari pengumuman lelang adalah memberitahukan kepada masyarakat dan debitur yang memiliki objek jaminan terlelang tersebut, baik secara langsung maupun melalui surat kabar cetak serta media online bahwa akan diadakannya lelang dengan tujuan untuk menarik peminat lelang atau peserta lelang. Defenisi ini tercantum di dalam Pasal 1 ayat 3 PMK Nomor 27/PMK.06/2016. Sedangkan Penawaran lelang dengan cara langsung maupun tidak langsung telah diatur Didalam peraturan menteri keuangan pasal 54 No.27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yaitu ada 3 cara untuk dapat melakukan penawaran lelang, yang pertama yaitu secara lisan, yang kedua secara tertulis, yang ketiga secara tertulis yang kemudian diikuti dengan cara lisan dengan catatan hanya apabila penawaran tertinggi belum sampai di nilai limit. Adapun penawaran lelang secara tertulis akan dibagi lagi menjadi tiga cara yaitu yang pertama peserta lelang menghadiri secara langsung lelang tersebut kemudian yang kedua adalah peserta lelang tidak menghadiri lelang tersebut melainkan dengan cara mengirimkan e-mail, surat pos, ataupun mengunjungi situs lelang tersebut secara online. (Sutedi, 2014, hal. 43). Dalam melakukan lelang terdapat biaya yang disebut dengan bea lelang, bea lelang ini merupakan pendapatan negara bukan pajak yang mana pengaturannya telah di cantumkan di dalam Pasal 1 Ayat 31 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

“Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak”

3. DASAR HUKUM LELANG

Institusi/lembaga yang berwenang melaksanakan lelang dalam tugasnya memiliki beberapa pedoman yang dijadikan dasar hukum pelaksanaan lelang antara lain yaitu :

- 1) Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, yang menjelaskan tentang penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum, penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum ini biasanya menggunakan metode parate executie atau pelelangan langsung tanpa izin dan perintah ketua pengadilan negeri terlebih dahulu dan tanpa gugatan ke pengadilan negeri terlebih dahulu. PP No. 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis PNBP yang Berlaku pada Kemenkeu.
- 2) Peraturan direktorat jendral kekayaan negara nomor 2 tahun 2017 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang, yang mana peraturan ini diterbitkan guna menjadi peraturan pelaksanaan PMK nomor 27/PMK.06/2016
- 3) Peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, dalam menjalankan peraturan menteri keuangan ini DJKN selaku lembaga yang membawahi KPKNL mengeluarkan perdirjen kekayaan negara nomor 2 tahun 2017 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang.

Tidak hanya peraturan perundang-undangan diatas tersebutlah yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan lelang namun ada juga peraturan perundang-undangan yang dapat dikaitkan dengan lelang eksekusi tersebut antara lain adalah undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok agraria, undang-undang tentang perbankan dan juga surat edaran mahkamah agung nomor 4 tahun 2014 tentang eksekusi pengosongan objek hak tanggungan terlelang. (supramono, 2014, hal. 62).

4. PEJABAT LELANG

Dalam pelaksanaannya lelang dijalankan oleh pejabat lelang yang bernaung di dalam instansi pelelangan tersebut, dalam bahasa belanda pejabat lelang berarti Vendumeester yaitu adalah orang yang menurut peraturan perundang-undangan diberi tugas dan wewenang untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Di dalam Pasal 1 ayat 14 PMK No. 27/PMK.06/2016). Pejabat Lelang terbagi menjadi 2 (dua) golongan, yaitu:

- 1) Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Non eksekusi Wajib dan Lelang Non eksekusi Sukarela.
- 2) Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Lelang swasta yang memiliki kuasa melaksanakan Lelang Non Eksekusi sukarela (supramono, 2014, hal. 65).

B. TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN KREDIT

1. PENGERTIAN JAMINAN

Jaminan didalam bahasa belanda yaitu zekerheid atau cautie. Zekerheid atau cautie secara garis besar berisi tentang cara-cara kreditur untuk menjamin

pengembalian modal yang telah dipinjamkan kepada debitur, disamping tanggung jawab debitur terhadap barang-barangnya. Makna dari kata jaminan didalam KUHPerdara dapat kita jumpai didalam pasal 1131 dan Penjelasan Pasal 8 UU nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, tetapi didalam 2 peraturan perundang-undangan itu tidak menjelaskan secara rinci dan detail tentang apa itu yang dinamakan dengan jaminan. Walaupun begitu dari definisi yang telah dituliskan didalam kedua peraturan perundang-undangan tersebut dapat kita simpulkan bahwasanya jaminan ini memiliki ketrkaitan yang sangat kuat terhadap permasalahan hutang piutang. Pada umumnya dalam suatu perjanjian untuk pinjam meminjam sang pemilik modal atau kreditur akan meminta barang jaminan kepada sang peminjam atau debitur yang mana nilai dari barang jaminan tersebut setara dengan jumlah pinjaman atau bahkan lebih tinggi dari nilai jumlah pinjaman si debitur. Hal ini dimaksudkan untuk keperluan pelunasan di masa mendatang apabila si debitur cidera janji atau wanprestasi (supramono, 2014, hal. 70). Hartono Saputro mengungkapkan, barang jaminan adalah suatu kewajiban debitur untuk meyakinkan kreditur bahwasannya si debitur memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya di masa mendatang sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan. (Subekti, 1992, hal. 30).

2. MACAM-MACAM JAMINAN

Macam-macam jaminan yang berlaku diindonesia saat ini bersumber dari 2 jenis hukum yaitu hukum tertulis dan hukum tidak tertulis, hukum tertulis dan juga menjadi sumber hukum terkuat untuk mengetahui macam-macam jaminan yaitu adalah KUHPerdara, mengapa dikatakan terkuat karena sebetulnya ada sumber

hukum tidak tertulis yaitu hukum kebiasaan tetapi jaminan menurut sumber hukum ini sudah mulai ditinggalkan masyarakat zaman modern. Didalam KUHPerdara terdapat beberapa peraturan mengenai jaminan, tetapi secara garis besar dapat disimpulkan bahwasannya jaminan memiliki 2(dua) macam yaitu jaminan umum dan jaminan khusus (supramono, 2014, hal. 75). Berikut adalah penjelasan dari kedua macam jaminan tersebut :

1. **Jaminan Umum**, pada pasal 1131 KUHPerdara telah menjelaskan dengan menyebutkan “segala barang-barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi pertanggungan bagi segala perikatan perseorangan tersebut” dari bunyi pasal itu dapat kita simpulkan bahwasannya jaminan itu bersifat umum karena telah dikatakan barang yang bergerak dan tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari. Yang mana didalam hal ini kreditur dan debitur dapat dikatakan bersifat pasif, sebab tidak perlu adanya pembicaraan secara langsung untuk mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut. Bila suatu saat terjadi cidera janji yang dilakukan oleh debitur maka kreditur memiliki hak untuk menjual barang jaminan debitur tersebut. Yang mana setelah objek jaminan laku terjual kreditur memiliki wewenang untuk mengambil hasil dari penjualan tersebut untuk dijadikan alat pelunasan hutang si debitur.

2. **Jaminan Khusus**, didalam jaminan khusus peran kreditur dan debitur adalah aktif sebab jaminan khusus baru akan timbul setelah didakannya perjanjian antara kedua belah pihak dan menemui kata sepakat, perjanjian ini juga bisa dilakukan antara kreditur dengan pihak ketiga si pemilik barang jaminan debitur. Jaminan ini pun memiliki 2(dua) golongan yaitu jaminan perorangan dan juga jaminan kebendaan, lebih lanjut jaminan kebendaan dibagi lagi menjadi 2(dua) kelompok yaitu jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Dan berikut adalah penjelasannya :

a) Jaminan perseorangan (person lijke zekerheid).

Jaminan perorangan ini akan menghadirkan hak-hak perorangan sehingga secara hukum dapat dipastikan akan menimbulkan hubungan hukum antara kreditur dan juga debitur seperti yang telah tercantum didalam pasal 1820 KUHPerdata tentang penanggungan.. Kemudian disambung dalam pasal 1821 KUHPerdata yang mengatur tentang suatu penanggungan tidak dapat terjadi apabila tidak ada perikatan pokok yang sah. R.Subekti berpendapat, jaminan perorangan adalah perjanjian yang dilakukan oleh kreditur dengan pihak ketiga yang berjanji untuk memenuhi segala kewajiban debitur. Perjanjian ini pun tetap dapat terlaksana tanpa kehadiran dan sepengetahuan sang debitur itu sendiri.

b) Jaminan Kebendaan (zaken lijke zekerheid).

Jaminan kebendaan ini adalah hak absolut untuk suatu barang tertentu yang dianggap sebagai aset penting milik debitur. oleh karenanya dapat

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada 1(satu) kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya. Yang mana kreditur yang memiliki kedudukan yang diutamakan ini dapat menjual barang jaminan perbedaan tersebut kedalam pelelangan umum dan mengambil uang hasil penjualan nya sebagai pelunasan hutang debitur tersebut apabila debitur cidera janji atau wanprestasi dalam hal ini apabila terjadi kredit macet. Dalam jaminan kebendaan ini kreditur tidak harus menunggu debitur untuk ditetapkan pailit terlebih dahulu untuk bisa menjual barang milik debitur itu, sebab debitur yang merasa tidak sanggup lagi untuk melanjutkan pembayaran kreditnya dapat langsung meminta kreditur untuk menjual objek jaminannya baik dengan cara penjualan dibawah tangan atau melalui pelelangan, adapun persyaratan objek jaminan yang akan dijual oleh kreditur yaitu : mempunyai hubungan yang kuat dengan debitur, benda tersebut memiliki kekuatan mutlak sehingga dapat dipertahankan dari pihak-pihak lain, nilai yang terkandung didalam barang itu selalu melekat pada barang itu sendiri, barang yang akan dijual itu memiliki sifat mudah dialihkan kepemilikan dan hak nya kepada pihak lain (Subekti, Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit menurut hukum Indonesia, 1991, hal. 50). Jaminan khusus kebendaan ini dibagi lagi menjadi dua yaitu jaminan benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Benda jaminan bergerak berupa jaminan gadai dan fidusia, sedangkan jaminan tidak bergerak berupa jaminan hak tanggungan, dan berikut adalah penjelasannya :

1) Jaminan tidak bergerak.

a) Gadai

Secara prinsip, gadai memiliki tujuan untuk menjamin suatu tagihan seseorang yang memiliki hutang piutang. Hutang piutang dapat diberikan oleh kreditur karena kreditur memiliki rasa percaya yang cukup kepada para calon debitur yang mana dikemudian hari debitur dapat memenuhi kewajibannya yaitu melunasi hutang piutang tersebut secara tepat waktu. Orang yang memegang hak gadai tetap tidak diperbolehkan menggunakan objek gadai tersebut sebab objek gadai tersebut adalah merupakan jaminan milik seseorang yang berhutang. Definisi gadai berada pada Pasal 1150 KUHPerdara, ada 2(dua) pihak yang menjadi bagian dari gadai yaitu kreditur dalam hal ini adalah pemberi hak gadai, selanjutnya debitur adalah penerima hak gadai. Barang-barang yang dapat digadaikan tidak sembarangan melainkan haruslah barang yang memiliki nilai jual yang tinggi, tetapi kreditur sebagai pihak yang memiliki kuasa atas barang gadai tersebut tidak memiliki wewenang untuk menikmati atau mempergunakan barang gadai tersebut seenaknya. Sebab pada dasarnya objek jaminan gadai tersebut bersifat hanya titipan yang mana artinya tidak bisa menimbulkan kenikmatan kepada kreditur melainkan hanyalah menjadi brang tanggungan. Barang-barang yang menjadi objek gadai pun memiliki keberagaman mulai dari benda yang memiliki wujud dan benda yang tidak memilki wujud kemudian benda yang dapat bergerak maupun benda yang tidak dapat bergerak. Tagihan-tagihan atau hutang

piutang telah diatur didalam pasal 1152, 1153, 1158 KUHPerdara. Pemberi hak gadai pada mulanya hanya berhak untuk mengasingkan benda objek gadai itu saja tetapi setelah debitur tidak membayar hutangnya maka pemberi gadai berhak untuk menjual barang kepada pihak lain.

b) Fidusia

Fidusia adalah merupakan bentuk jaminan untuk benda bergerak yang umumnya yaitu kendaraan bermotor, yang memiliki arti secara garis besar yaitu adalah suatu peralihan atas hak kepemilikan sebuah benda tetapi hak kepemilikan atas benda tersebut masih dalam kekuasaan si pemilik benda tersebut. Lembaga jaminan Fidusia sudah diatur di dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang fidusia. Adapun yang menjadi objek jaminan Fidusia mencakup benda-benda kendaraan bermotor atau benda bergerak lainnya. Fidusia ini pun memiliki keuntungan yang lebih daripada gadai yaitu debitur bisa mendapatkan kredit tetapi juga bisa tetap menguasai objek fidusianya. (Adrian, 2014, hal. 31).

2) Jaminan tidak bergerak (Hak Tanggungan)

Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti surat (tertulis) memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya, fungsi utama dari suatu sertifikat hak atas tanah adalah sebagai bukti yang terkuat, hal tersebut telah disebutkan didalam pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. (Arifin & Desi, 2017)

Permasalahan Hak Tanggungan telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang mana dengan terbitnya undang-undang ini otomatis mengakhiri lembaga hipotik yang sebelumnya telah diatur di dalam Pasal 1162 sampai dengan pasal 1232 Buku ke II KUHPerdata dan pengaturan terkait krediet verband telah diatur dalam Stbl.1937-190 selama menyangkut tentang tanah.

A) Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian mengenai hak tanggungan telah tercantum didalam pasal 1 ayat 1 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang mana didalam pasal 1 ayat 1 menjelaskan bahwasanya hak tanggungan adalah suatu hak untuk jaminan atas tanah, berikut atau tidak berikut yang menjadi satu kesatuan dengan tanah yang digunakan untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan keutamaan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

B) Ciri-ciri hak tanggungan

- a. Mengutamakan dan mendahulukan kepada pemegangnya.
- b. Selalu melekat kepada pemegangnya.
- c. Terpenuhinya asas publisitas agar memberikan kemudahan dan kepastian hukum untuk para pihak yang memiliki kepentingan.
- d. Pasti dan mudah untuk mengeksekusinya.

C) Sifat-sifat hak tanggungan

- a. Pembebanan hak tanggungan dapat dilimpahkan kepada 1 objek hak tanggungan, yang digunakan untuk melunasi hutang dengan jumlah

lebih dari 1. Kemudian perihal informasi tentang waktu eksekusinya berdasarkan pendaftaranya di kantor pertanahan.

b. Hak tanggungan harus menjadi satu kesatuan, tetapi apabila hak tanggungan dibebankan terhadap hak tanah dengan jumlah lebih dari 1 maka dapat dimasukkan dalam akta pemberian hak tanggungan yang berkepentingan.

c. Memiliki sifat perjanjian tambahan (accsesoir).

D) Azaz-azaz hak tanggungan

a. kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan (preference).

Azaz ini telah disebutkan secara jelas didalam pasal 1 ayat 1 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Kreditur tertentu adalah kreditur yng berhak untuk memegang hak tanggungan tersebut.

b. Hak tanggungan tetap bernilai utuh walaupun hutang telah dilunasi setengahnya.

Walaupun utang telah dilunasi sebagian itu tidak menjamin terbebasnya objek hak tanggungan melainkan sisa hutang tetap membebani objek hak tanggungan yang ada. Penjelasan nya ada pada pasal 2 ayat 1 undang-undang nomor 4 tahun 1996.

c. Hak tanggungan tidak bisa dibebankan kepada hak atas tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

untuk hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari tidak dapat

dibebani Hak Tanggungan, sesuai yang telah dijelaskan dalam pasal 8 ayat 2 uu hak tanggungan nomor 4 tahun 1996.

d. Bersifat perjanjian tambahan (accsesoir).

Pada prinsipnya perjanjian hak tanggungan hanya mengikuti perjanjian induknya yaitu perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang lain yang dijamin. Perjanjian yang mengikuti perjanjian induk ini dalam bahasa belanda dikatakan dengan perjanjian accsesoir. Peraturan mengenai asas ini dijelaskan dalam poin 8 penjelasan UU Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa :

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.terdapat di dalam penjelasan umum poin 8 di atas, perjanjian accsesoir ini juga secara jelas diatur di dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 10 ayat (1) menyatakan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian Utang-piutang yang bersangkutan, kemudian Pasal 18 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (Adrian, 2014, hal. 55).

e. Hak tanggungan memiliki fungsi yang telah diatur di dalam Pasal 3 ayat

(1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

1. Menjadi jaminan Utang yang telah ada.
2. Menjadi jaminan Utang yang akan ada tetapi sudah lebih dulu diperjanjikan dengan jumlah tertentu.

f. Hak tanggungan dapat menjamin hutang piutang dengan jumlah lebih dari satu utang.

Terkait asas ini telah diatur di dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, Lebih lanjut Pasal 3 ayat (2) ini memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk :

1. Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian hutang piutang.
2. Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitor yang bersangkutan

g. Hak Tanggungan melekat pada objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada.

Telah dijelaskan pada Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan Yang artinya Hak Tanggungan tidak akan berakhir walaupun obyek Hak Tanggungan itu berpindah kepada pihak lain karena sebab apapun (Adrian, 2014, hal. 59).

3. PENGERTIAN JAMINAN KREDIT

Perjanjian Kredit sama dengan perjanjian awal sebelum serah terima sejumlah uang sebagai pinjaman kredit. Perjanjian ini adalah hasil kesepakatan antara pemberi yaitu kreditur dan penerima pinjaman yaitu debitur. Terkait dengan hubungan hukum antara kedua belah pihak perjanjian ini berisi tentang kesepakatan-kesepakatan pokok. Sedangkan, perjanjian tentang jaminannya adalah perjanjian tambahan (accessoir). Berisi kesepakatan pokok artinya yaitu perjanjian ini dikatakan berhasil apabila telah terjadinya transaksi penyerahan sejumlah uang sebagai pinjaman kredit dari kreditur ke debitur. Berakhir dan hapusnya perjanjian ini bergantung pada isi yang telah disepakati di perjanjian awal tadi. Oleh karena itu perjanjian kredit juga digolongkan kedalam perjanjian baku, karena pada umumnya bank telah mempunyai konsep tersendiri dari peraturan-peraturan serta poin-poin yang tercantum didalam perjanjian kredit ini. Para debitur hanya akan mengisi identitas pribadi dan menyelesaikan kepentingan administrasi dari yang telah ditentukan oleh kreditur. Selanjutnya jangka waktu, jatuh tempo pembayaran, dan bentuk surat perjanjian kreditnya telah ditentukan dan dicetak oleh pihak bank selaku kreditur. Apabila debitur menyetujui isi dari perjanjian kredit yang telah ditentukan bank maka debitur bisa menandatangani surat perjanjian itu dan perjanjian kredit dilanjutkan, namun apabila debitur tidak setuju maka debitur bisa mengajukan keberatan kepada pihak bank dan pihak bank biasanya mengambil langkah tegas dengan tidak melanjutkan perjanjian kredit itu. (HR Daeng, 2005, hal. 93). Masalah jaminan kredit di dalam perjanjian kredit ini mempunyai peran yang sangat vital sebelum kreditur

memberikan pinjaman kredit kepada calon nasabahnya. Telah diatur di dalam Pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa di dalam memberikan kredit atau pembiayaan yang mengacu pada prinsip syariat islam, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang kuat atas dasar prinsip 5C dan 3R. Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 menyatakan bahwasanya menurut analisis yang kuat atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan tersebut sesuai yang diperjanjikan itulah yang diartikan sebagai Jaminan Kredit. Yang dimaksud dengan prinsip analisa 5C adalah character atau kepribadian calon nasabah, capacity atau kemampuan nasabah untuk mengelola keuangannya, capital atau jaminan yang diberikan, collateral atau kesanggupan calon nasabah, condition of economy atau keadaan perekonomian disuatu daerah itu sendiri (Hermansyah, 2008, hal. 72).

4. FUNGSI JAMINAN KREDIT

Jaminan kredit dalam perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi antara lain yaitu :

1. Jika debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi maka kreditur berhak untuk mengambil alih atau menjualnya melalui pelelangan umum atau putusan pengadilan negeri, dan mengambil hasil dari penjualan itu untuk dijadikan alat pelunasan hutang si debitur.
2. Kreditur mempunyai kedudukan yang kuat atau diutamakan terhadap kreditur-kreditur lainnya. Sedangkan jika kreditur-kreditur lain yang perlu diutamakan juga, dalam pasal 1131 ayat 1 dan pasal 1134 KUHPdata pemegang gadai/hipotik tetap mempunyai hak untuk didahulukan.

Objek jaminan bukan serta merta beralih kepemilikan menjadi kepemilikan kreditur melainkan ini hanyalah perjanjian hutang piutang tidak perjanjian jual beli yang menyebabkan beralihnya hak kepemilikan atas suatu objek. Objek jaminan digunakan sebagai alat pelunas hutang selama sesuai dengan peraturan-peraturan yang telah ada dan berlaku, yaitu dengan cara objek jaminan dijual melalui lembaga lelang atau putusan pengadilan. Kemudian Hasil dari lelang atau penjualan tersebut dapat digunakan untuk melunasi hutang debitur dengan catatan apabila terdapat sisa berlebih dari penjualan atau pelelangan itu kreditur wajib mengembalikannya kepada debitur, namun apabila dari hasil penjualan atau lelang tersebut belum cukup untuk menutupi hutang debitur maka akan dihitung sebagai kerugian kreditur. Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa fungsi dari jaminan kredit pada dasarnya adalah sebagai pelunasan hutang debitur apabila dalam waktu yang sudah diperjanjikan di awal debitur tidak menyelesaikan/melunasi pembayaran hutangnya (Usman, 2001, hal. 287).

5. JENIS-JENIS JAMINAN KREDIT

Sebagai kreditur Bank sudah berkewajiban melakukan analisa yang kuat terhadap setiap jaminan kredit yang diajukan oleh calon debitur. apabila jaminan kredit itu masuk ke dalam kelompok jaminan kredit yang dapat di pertimbangkan bank sesuai dengan peraturan yang berlaku didalam bank tersebut, maka dalam analisis kredit perlu di jelaskan secara detail perihal wujudnya, jaminan kredit yang memiliki sifat kebendaan dapat berupa barang tidak dapat bergerak contohnya : tanah, rumah, gedung, gudang, rumah toko/ruko yang dapat dibebani dengan hak

tanggungan atau dapat berupa barang yang dapat bergerak contohnya : mobil, bus, alat-alat perkantoran, alat-alat perlengkapan rumah tangga, barang perhiasan (HR Daeng, 2005, hal. 105). Seperti yang telah dijelaskan didalam pasal 1131 KUHPerdara tentang jenis-jenis jaminan yang dianggap sah secara undang-undang, dan berikut adalah bunyi dari pasal 1131 KUHPerdara :

“segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Adapun didalam pasal 504 KUHPerdara menjelaskan tentang pembagian kebendaan kedalam 2 (dua) kelompok yaitu kebendaan yang dapat bergerak dan kebendaan yang tidak dapat bergerak. Kemudian dalam pasal 503 KUHPerdara kebendaan juga dibagi atas kebendaan yang memiliki wujud dan kebendaan yang tidak memiliki wujud.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Institusi hak tanggungan yang telah diatur didalam Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 yang digunakan sebagai pengganti hipotik yang sebelumnya telah diatur didalam buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia selama membahas tentang tanah, yang berdasarkan pasal 57 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang dasar pokok-pokok agraria. Masih diberlakukan sementara sampai terbitnya undang-undang hak tanggungan nomor 4 tahun 1996. Tetapi hak tanggungan hanya berlaku untuk menggantikan hipotik atas tanah dan yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dalam hubungan hutang piutang

yang telah diatur didalam undang-undang hak tanggungan jika debitur cidera janji atau dapat dikatakan wanprestasi oleh karena nya kreditur sebagai pemegang pertama hak tanggungan atas jaminan debitur tersebut dapat mengajukan permohonan lelang eksekusi objek jaminan berdasarkan pasal 6 undang-undang hak tanggungan nomor 4 tahun 1996. Yang mana lembaga pelelangan yang dimaksud didalam pasal 6 undang-undang hak tanggungan tersebut adalah pelelangan umum, salah satu ciri khas lembaga pelelangan umum hak tanggungan adalah yaitu kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya. oleh karenanya ketentuan mengenai eksekusi hak tanggungan telah diatur secara jelas dan rinci didalam undang-undang hak tanggungan telah disebutkan 3 cara permohonan lelang :

- a. Lelang Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial
- b. Lelang Eksekusi menggunakan parate executie
- c. Lelang eksekusi dibawah tangan.

Pasal 20 undang-undang hak tanggungan telah mengatur tentang adanya lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dan lelang eksekusi langsung yang mana keduanya melakukan penjualan objek hak tanggungan di pelelangan umum. Lelang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dilakukan dengan cara pemegang hak tanggungan melakukan permohonan lelang kepada ketua pengadilan negeri, permohonan lelang eksekusi ini yang kemudian digunakan oleh pengadilan negeri untuk memberi teguran kepada debitur terlelang, yang mana selanjutnya akan dilakukan penyitaan terhadap objek terlelang sesuai dengan syarat dan tata cara yang telah diatur didalam pasal 197 HIR. Oleh karenanya didalam lelang eksekusi

berdasarkan titel eksekutorial ini pengadilan negeri bertindak sebagai penjual objek jaminan terlelang.

Sedangkan lelang eksekusi berdasarkan yang telah diatur didalam pasal 6 UUHT, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak yang diutamakan untuk menjual sendiri objek jaminan debitur dengan cara melakukan permohonan lelang kepada balai pelelangan umum tanpa perlu mendapatkan persetujuan debitur setelah debitur tersebut wanprestasi dan juga tanpa perlu izin atau perintah eksekusi dari ketua pengadilan negeri. Hal yang membedakan lelang eksekusi menggunakan metode parade eksekusi dan menggunakan titel eksekutorial adalah kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama adalah sebagai penjual objek jaminan debitur yang dibantu oleh balai pelelangan umum. Hak untuk menjual objek hak tanggungan adalah hak yang diberikan oleh undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan sehingga kepala kantor lelang harus menghormati wewenang tersebut.

Selain itu hal yang sering menimbulkan masalah dikemudian hari adalah nilai limit, nilai limit adalah harga minimal barang yang akan di dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Nilai limit ini bermaksud untuk menetapkan harga terendah yang dapat disetujui dan dibenarkan penjual. Sehingga penawaran lelang yang nilai tawarnya berada dibawah nilai limit harus segera ditolak, dan jika tidak ada penawaran dengan harga yang sesuai maka lelang eksekusi dapat ditunda atau bahkan dibatalkan apabila penjual menyetujuinya. Dalam hal ini yang berhak menentukan nilai limit adalah penjual yaitu kreditur. Sesuai dengan pasal 23 ayat 2 PMK Nomor

27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Penjual dalam hal ini adalah kreditur selaku pemegang hak tanggungan pertama (Purnama T, hal. 84).



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI SEBAGAI PENYELESAIAN KREDIT MACET DI PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI DI PEKANBARU

Dalam pemberian kredit, bank selaku kreditur haruslah meminta barang jaminan kepada debitur atau nasabah yang ingin mengajukan kredit tersebut guna dijadikan jaminan atau agunan pinjaman tersebut. Barang yang akan dijaminkan pun tidak sembarangan melainkan haruslah barang yang nilainya melebihi nilai pinjaman yang diajukan oleh debitur, jika benda jaminan tersebut adalah rumah atau sebidang tanah maka debitur dan kreditur bisa membuat perjanjian untuk benda jaminan tersebut dibebani oleh hak tanggungan sebab benda tersebut digunakan sebagai penjamin atas pelunasan utang yang akan dituangkan didalam perjanjian. Dalam melakukan pembiayaan kredit PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri Kota Pekanbaru memiliki hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian kredit tersebut, yang mana kewajiban debitur yaitu melengkapi persyaratan yang diminta oleh pihak BPR TUAH NEGERI MANDIRI selaku kreditur, dan berhak menerima sertifikat hak tanggungan sesuai dengan yang diperjanjikan, selain itu pihak bank selaku debitur berkewajiban untuk memberikan pembiayaan sesuai yang diminta oleh debitur, adapun kreditur berhak untuk menerima pembayaran angsuran kredit dari debitur (wawancara, Ibu Dewi Hartuti, kabag kredit dan hukum BPR Tuah Negeri Mandiri

Kota Pekanbaru).

**Debitur Yang Sudah Mengetahui Sejak Awal Hak Dan Kewajibannya Pada
 PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri
 Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentase
1	Mengetahui	9	100%
2	Tidak Mengetahui	0	0
	Jumlah	9	100%

Tabel III.I Sumber : hasil penelitian 27 Agustus 2018

Dapat kita lihat pada tabel III.I diatas bahwasannya 9 orang atau 100% responden telah menyatakan mengetahui hak dan kewajiban mereka sebagai debitur yang akan mengajukan kredit di PT.BPR TUAH NEGERI MANDIRI.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh penulis dengan ibu dewi haruti sebagai kabag hukum dan kredit pada PT.BPR TUAH NEGERI MANDIRI Kota Pekanbaru menyatakan bahwa pihak bank selaku kreditur selalu memberitahukan hak dan kewajiban debitur sebelum melakukan pencairan kredit, hal ini dilakukan guna menghindari kesalahan yang dikemudian hari dapat terjadi.

Setelah pihak bank menyampaikan hak dan kewajiban debitur dan debitur tersebut mengerti, maka selanjutnya hak dan kewajiban antara para pihak tersebut dituliskan kedalam akta perjanjian kredit. Pembuatan akta perjanjian kredit inipun haruslah dihadapan notaris dan sebisa mungkin didokumentasikan dalam bentuk foto agar memiliki bukti apabila debitur wanprestasi dikemudian hari. Tetapi sebelum

sampai pada tahap penandatanganan akta perjanjian kredit tersebut, debitur wajib menyerahkan sertifikat hak atas benda tersebut yang mana dapat berupa sertifikat hak milik (SHM), Sertifikat hak guna bangunan (SHGB), sertifikat hak guna usaha (SHGU) yang telah disetujui kedua belah pihak.

Bukti Sertifikat tanah sangatlah penting bagi pihak bank, sebab sertifikat tanah tersebut memiliki arti selain untuk mengetahui pemilik tanah tersebut, sertifikat itu juga berfungsi untuk mengetahui status tanah yang akan dijaminan tersebut, apakah itu hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha atau hak pakai saja. Dalam penetapan atau pemasangan hak tanggungan terhadap suatu hak atas tanah tersebut yang paling penting adalah melihat masa berlakunya hak atas tanah tersebut sebab jika sertifikat hak atas tanah tersebut telah kadaluarsa atau telah berakhir maka itu akan menimbulkan resiko atau kerugian bagi pihak bank, oleh karenanya pihak bank harus cermat guna mengurangi resiko kerugian bagi pihak bank.

Dalam hal ini UUHT menyatakan bahwasannya objek hak tanggungan tidak hanya tanahnya saja melainkan juga segala bangunan yang berdiri dan melekat diatas tanah tersebut yang telah menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hal tersebut wajib disertakan secara tegas dalam surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dan dalam akta hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT.

Dengan terbitnya surat kuasa membebaskan hak tanggungan, tanpa bantuan debitur pun bank dapat membebaskan hak atas tanah tersebut. Didalam UUHT dikatakan secara tegas bahwasannya fungsi surat kuasa membebaskan hak tanggungan wajib dapat hadir didepan PPAT. Sebab pada asas pembebanan hak

tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan namun apabila debitur tidak dapat hadir maka diperkenankan penggunaan surat kuasa pembebanan hak tanggungan.

Adapun syarat surat kuasa pembebanan hak tanggungan harus segera diproses dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam waktu yang telah ditetapkan. Adapun waktu yang telah ditetapkan tersebut adalah selambat-lambatnya 1(satu) bulan untuk tanah yang sudah terdaftar dan 3(tiga) bulan untuk tanah yang belum terdaftar, sehinggaa penjaminan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dapat segera terealisasi secara nyata. Tetapi apabila salah satu syarat dilanggar oleh debitur maupun kreditur maka surat kuasa yang bersangkutan dapat dibatalkan demi hukum.

Sertifikat hak tanggungan disini mempunyai sifat executorial yang mana apabila debitur telah dinyatakan wanprestasi (ingkar janji) dan hal itu sungguh-sungguh terbukti bahwasannya debitur tidak membayar angsuran kreditnya yang mengakibatkan debitur tersebut terlilit hutang dengan bank yang tidak bisa dibayar hingga jatuh tempo, maka kreditur dapat menggunakan jalan melalui permohonan kepada KPKNL untuk melelang barang jaminan debitur yang telah di bebani hak tanggungan tadi, atau bisa juga membuat permohonan kepada pengadilan negeri untuk melakukan eksekusi hak tanggungan tanpa harus melaui prosedur kreditur menggugat pailit si debitur sebab itu hanya akan memakan waktu saja dan tentunya menggunakan biaya yang tidak sedikit, dan banyak juga proses yang berbelit-belit serta menyimpan banyak resiko dalam pelaksanaanya.

Dapat kita lihat kembali ke tabel III.I yang mana sebetulnya debitur telah memahami dan mengerti apa saja yang menjadi hak dan kewajiban, tetapi baik yang disengaja maupun tidak disengaja debitur tidak mentaati isi dari perjanjian kredit tersebut dan melanggar hak dan kewajibannya sendiri sebagai debitur. Tentunya setiap bank dalam menjalankan usaha perkreditannya tidak akan pernah lepas dari yang namanya kredit macet atau NPL (Non Performing Loan) yang mana hal tersebut dapat berpengaruh terhadap kesehatan keuangan bank tersebut. Yang akhirnya menimbulkan kerugian bagi bank itu sendiri. Sebab apabila nilai dari kredit macet suatu bank itu tinggi maka bank tersebut dapat masuk kedalam status BDPI (Bank Dalam Pengawasan Intensif) dibawah pengawasan OJK (Otoritas Jasa Keuangan) lalu apabila bank tetap tidak dapat memulihkan kesehatan banknya saat berada di status BDPK maka bank tersebut bisa masuk ke status BDPK (Bank Dalam Pengawasan Khusus). Menepati janji atau memnuhi prestasi merupakan dasar dari setiap perikatan yang terjadi, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi :

“ Tiap-Tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu “

Apabila salah satu pihak atau kedua belah tidak melakukan hak dan kewajibannya maka itu dapat disebut dengan wanprestasi (ingkar janji), berikut ini adalah defenisi dari wanprestasi :

1. Tidak melaksanakan sama sekali hal-hal yang telah diperjanjikan
2. Melaksanakan tetapi tidak sesuai yang diperjanjikan
3. Melaksanakan sesuai yang diperjanjikan, tetapi melawati batas waktu.

4. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakan

Apabila debitur telah melakukan salah satu dari ke empat katagori wanprestasi diatas maka debitur tersebut telah melanggar bunyi dari pasal 4 tentang pelanggaran/kelalaian perjanjian kredit PT.BPR TUAH NEGERI MANDIRI (Isi Surat Perjanjian Kredit PT.BPR TUAH NEGERI MANDIRI).

Penyebab dari suatu kredit macet itu sendiri dapat terjadi adalah telah gagalnya debitur dalam memenuhi kewajibannya terhadap pihak kreditur untuk membayar sebagian atau keseluruhannya angsuran kreditnya atau utangnya seperti yang telah disepakati didalam perjanjian kredit sebelum pencairan uang tersebut. Oleh karenanya, bank selaku kreditur dalam memberikan kreditnya haruslah bekerja sama dengan baik setiap pegawainya untuk memantau perkembangan kredit nasabah yang telah di berikannya.

Pada PT.BPR TUAH NEGERI MANDIRI penulis menemukan kerja sama tim kurang kompak dimasing-masing bagian dan masing-masing pegawainya, hal inilah yang menyebabkan nilai dari kredit macet di BPR TUAH NEGERI MANDIRI cukup tinggi yang menyebabkan bank tersebut masuk dalam daftar BDPI (Bank Dalam Pengawasan Intensif) OJK.

Seperti yang telah dituliskan didalam bab I bahwasannya direksi bank indonesia pernah mengeluarkan surat keputusan yang berisi tentang penggolongan kredit dan berikut ini adalah penggolongan kredit Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit yang diberikan oleh bank, terdiri dari: kredit

lancar, kredit dalam perhatian khusus, kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet.

Tetapi dalam prakteknya pihak bank selaku kreditur tidak akan langsung melakukan permohonan lelang eksekusi objek jaminan debitur yang kreditnya macet kepada KPKNL, melainkan kreditur haruslah melakukan memberikan surat peringatan 1-3 yang mana surat peringatan 1 diberikan setelah debitur tidak memnuhi kewajibannya yaitu membayar angsuran kredit selama 3 bulan berturut-turut, kemudian setelah surat peringatan 1 dari bank tidak di pedulikan oleh debitur maka terbitlah surat peringatan ke 2 tepat 3 bulan setelah surat peringatan ke 1 dikeluarkan, selanjutnya apabila surat peringatan ke 2 tetap saja tidak dipedulikan oleh debitur maka terbitlah surat peringatan ke 3 tepat 3 bulan setelah diberikannya surat peringatan ke 2 tadi. Tetapi berikut adalah tabel hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dimana penulis menemukan jawaban yang berbeda.

**Debitur Yang Mengaku Telah Diberikan Surat Peringatan 1-3 Oleh Kreditur
 Guna Mengingatkan Debitur Bahwa Kredit Nya Telah Macetdi PT.BANK
 PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI
 Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentasi
1	Ada	6	67%
2	Tidak Ada	3	33%
Jumlah		9	100%

Tabel III.2 Sumber : hasil survey 27 agustus 2018

Dari uraian tabel diatas dapat dilihat bahwasannya terdapat 2 jawaban berbeda yaitu sebanyak 6 orang debitur atau 67% debitur mengakui telah diberikan surat peringatan terlebih dahulu oleh kreditur dan 3 orang debitur atau 33% debitur lainnya mengatakan tidak adanya pemberian surat peringatan terlebih dahulu oleh bank selaku kreditur.

Menurut wawancara yang telah penulis lakukan dengan pihak bank, pihak bank selaku kreditur menyatakan bahwa setiap debitur yang mengatakan jika tidak ada pemberian surat peringatan terlebih dahulu guna memberitahu debitur bahwa kreditnya telah macet adalah debitur yang tidak memiliki itikad baik guna menyelesaikan permasalahan kreditnya sehingga pihak kreditur pun akan menemui kesulitan untuk memberikan informasi penting terkait kredit kepada debitur yang bersangkutan (Wawancara, Kabag Kredit Dan Hukum PT.Bank Perkreditan Rakyat(BPR) Tuah Negeri Mandiri, Ibu Dewi Hartuti).

Selanjutnya apabila surat peringatan tersebut tidak respon oleh debitur sebagaimana mestinya maka pihak kreditur akan tetap berusaha menyelamatkan kredit tersebut. Penyelamatan kredit macet atau NPL (Non Performing Loan) ini dapat dilaksanakan dengan cara kreditur melakukan perundingan kembali dengan debitur guna mendapatkan suatu kesepakatan yang tentunya kreditur memberikan syarat-syarat tertentu kepada debitur dengan maksud agar debitur merasa terbantu untuk membayarangsuran kreditnya atau melunasi keseluruhan kreditnya. Tetapi perundingan ini hanya dapat dilakukan apabila debitur memiliki itikad untuk menyelesaikan permasalahan kreditnya saja. Setelah debitur menunjukkan itikad baik

untuk menyelesaikan kreditnya, bank selaku kreditur akan meninjau kembali usaha yang dijalankan atau dimiliki oleh debitur itu apakah usaha itu masih memiliki prospek yang menjanjikan ataukah tidak berkembang dan berprogres sama sekali.

PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri dalam upaya nya menyelamatkan kredit macet suatu debitur akan melakukan analisis guna memperoleh faktor penyebab terjadinya kredit macet pada debitur tersebut. Setelah pihak bank selaku kreditur menemukan faktor penyebab kredit macetnya pihak bank akan melakukan pembicaraan dengan debitur yang memiliki itikad baik untuk menyelamatkan kreditnya, dalam pembicaraan tersebut pihak bank selaku kreditur akan bernegosiasi dan memberikan penawaran restrukturisasi kredit kepada debitur yang mana ketentuan-ketentuannya haruslah dipatuhi oleh debitur tersebut.

Ada 3 jenis restrukturisasi di PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri dalam upayanya untuk menyelamatkan kredit yaitu :

- a. **Rescheduling**, atau penjadwalan ulang adalah upaya atau langkah penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan jangka waktu pelunasan, jumlah setoran pelunasan, dan/atau pembayaran bunga (Iswi, 2013, hal. 65). Contohnya : perpanjangan jangka waktu pembiayaan dari 6 bulan menjadi 12 bulan sehingga debitur memiliki waktu yang lebih lama untuk membayar angsuran kredit atau melunasi keseluruhan kreditnya.
- b. **Reconditioning**, atau persyaratan kembali yaitu upaya atau langkah penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit atau persyaratan baru seperti : penundaan pembayaran bunga sampai

waktu tertentu, penurunan suku bunga, pembebasan bunga dan atau sebagian pokok (Iswi, 2013, hal. 66). Contohnya : pada PT.BPR TUAH NEGERI MANDIRI untuk kredit dibawah 25 juta memiliki bunga 25% setelah direconditioning bunga kreditnya menurun menjadi 20%.

- c. **Restructuring**, atau penataan kembali yaitu upaya atau langkah penyelamatan kredit dengan cara bank menambah modal usaha nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan untuk usaha yang dibiayai untuk menghasilkan pendapatan yang diinginkan di masa depan. Biasanya usaha yang ditambah modal ini masih sangat layak namun terhenti karena kekurangan modal usaha (Iswi, 2013, hal. 67).

Langkah-langkah restrukturisasi diatas adalah merupakan itikad baik dari bank selaku kreditur guna melakukan penyelamatan kredit yang bertujuan untuk membantu debitur untuk mengembalikan hutangnya. Tentu saja yang perlu kita ingat adalah langkah alternatif yang menjadi upaya terakhir yang diberikan kreditur kepada debitur guna menyelamatkan kredit tersebut. Namun apabila debitur tetap saja tidak bisa melunasi hutangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati maka pihak bank memiliki hak untuk menyita dan kemudian pihak bank akan mengirimkan berkas permohonan lelang eksekusi objek jaminan debitur kepada KPKNL yang mana uang hasil lelang tersebut akan digunakan untuk melunasi hutang-hutang debitur.

**Debitur Yang Melakukan Penyelamatan Kredit Pada PT.Bank Perkreditan
 Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri
 Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentasi
1	Melakukan	4	44%
2	Tidak Melakukan	5	56%
Jumlah		9	100%

Tabel III.3 Sumber : penelitian tanggal 27 agustus 2018

Dapat kita lihat pada tabel III.3 diatas bahwasannya pihak bank selaku kreditur akan melakukan upaya atau langkah penyelamatan kredit debitur agar agunan atau jaminan debitur tersebut tidak di sita yang kemudian akan dilelang, namun tidak semua nasabah kooperatif saat dihubungi oleh pihak bank selaku kreditur guna melakukan penyelamatan kredit dengan cara restrukturisasi kredit karena memang tidak semua nasabah memiliki itikad baik. Sesuai dengan tabel diatas hanya 4 orang atau sekitar 44% debitur yang memiliki itikad baik dengan melakukan upaya penyelamatan kredit dan 5 lainnya atau sekitar 56% orang debitur mengabaikan langkah untuk penyelamatan kredit.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Dewi Hartuti selaku kabag kredit dan hukum PT.BPR Tuah Negeri Mandiri menyatakan bahwa debitur yang tidak kooperatif tidak semuanya tidak memiliki itikad baik untuk menyelamatkan kreditnya tetapi ada faktor lain yaitu karena perekonomian debitur itu yang semakin sulit sehingga debitur mengabaikan saja bantuan kreditur untuk menyelamatkan kreditnya.

Tindakan penyelamatan kredit yang dilakukan oleh kreditur tidak selalu berhasil dan apabila tindakan penyelamatan kredit tersebut gagal atau tidak berhasil maka pihak bank selaku kreditur akan melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan debitur tadi dengan mengacu terhadap Undang-Undang hak tanggungan no 4 tahun 1996 pasal 6 (Wawancara, ibu dewi hartuti, kabag kredit dan hukum PT.BPR TUAH NEGERI MANDIRI Kota Pekanbaru).

Lelang eksekusi objek jaminan ini dilakukan bank selaku kreditur dengan bekerjasama dengan KPKNL selaku instansi yang berwenang melelang objek jaminan debitur yang telah diambil alih oleh bank tersebut. Lelang eksekusi objek jaminan debitur ini pun tidak perlu menunggu persetujuan kreditur sebab hak tanggungan tersebut memiliki sifat eksekutorial langsung. Langkah lelang ini adalah upaya terakhir dari pihak bank untuk memperoleh kembali dana nya yang telah diberikan ke debitur dalam bentuk kredit namun debitur tersebut melakukan waprestasi dengan tidak menjalankan kewajibannya yaitu membayar angsuran kedit atau melunasi kredit tersebut secara keseluruhan (Iswi, 2013, hal. 89).

Di dalam praktek penyelamatan kredit di bank selaku kreditur selalu pihak bank memberikan pilihan jalan keluar guna menyelesaikan permasalahan kredit macet itu tetapi apabila debitur tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahannya sendiri maka pihak bank selaku kreditur akan melakukan permohonan lelang eksekusi objek jaminan debitur ke KPKNL tanpa perlu persetujuan dari debitur yang bersangkutan. Dalam pasal 11 ayat 2 poin J menyatakan:

“janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan”

Adapun pelaksanaan pengosongan objek hak tanggungan ini dilakukan atas perintah ketua pengadilan negeri dimana objek hak tanggungan itu terletak, setelah pihak pemenang lelang sebagai pemegang hak atas tanah yang baru mengajukan permohonan pengosongan tanah atau bangunan yang telah dilelang sebelumnya. Tetapi penjualan objek jaminan debitur tersebut hanya bisa dilakukan di pelelangan saja melainkan bisa juga dengan cara penjualan dibawah tangan sesuai dalam pasal 20 ayat 2 Undang-Undang hak tanggungan no 4 tahun 1996 yang berbunyi :

“penjualan hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan”

Yang menjadi dasar dari suatu penjualan lelang terbuka yaitu adalah diharapkan akan memperoleh harga yang wajar atau setidaknya mendekati wajar, sebab dalam suatu lelang terbuka tawaran yang rendah bisa saja menyebabkan peserta lain untuk menambah tawaran benda lelang. Begitulah perundang-undangan memberi perlindungan kepada pemberi jaminan.

Debitur Yang Diberitahu Oleh Kreditur Bahwa Objek Jaminannya Akan Segera Dilelang Oleh PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri Kota Pekanbaru Untuk Menyelamatkan Hutangnya Kepada Kreditur

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentasi
1	Debitur yang diberi tahu terlebih dahulu oleh kreditur	9	100%
2	Debitur yang tidak diberi tahu terlebih dahulu oleh kreditur	0	0%
Jumlah		9	100%

Tabel III.4 Sumber Data : penelitian penulis tanggal 27 agustus 2018

Dari tabel III.4 diatas bisa kita lihat dan simpulkan bahwasannya pihak bank selaku kreditur selalu memberitahukan terlebih dahulu kepada debitur bahwa agunan debitur tersebut akan segera diajukan ke KPKNL guna dilakukan pelelangan yang mana hasilnya nanti akan digunakan oleh pihak bank selaku kreditur untuk melunasi hutang-hutang debitur tersebut, sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang menyatakan bahwa :

“apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjualan”

Pasal 6 Undang-Undang hak Tanggungan ini memberikan hak bagi pemegang pertama hak tanggungan untuk melakukan eksekusi langsung terhadap objek jaminan tersebut tanpa perlu menunggu persetujuan debitur itu sendiri selaku pemberi hak tanggungan, dan juga tidak perlu meminta izin atau perintah dari ketua pengadilan negeri setempat apabila ingin melakukan lelang eksekusi objek jaminan tersebut

(Wawancara, Bapak David Sihombing, Kasi Hukum dan Informasi KPKNL Kanwil Pekanbaru).

Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Dewi Hartuti selaku kabag kredit dan hukum PT.BPR Tuah Negeri Mandiri yaitu cara pelelangan yang dipakai di KPKNL adalah pelelangan umum yang mana ini bertujuan untuk memberikan kepastian dan jaminan kepada debitur bahwa hasil dari pelelangan tersebut akan digunakan untuk melunasi atau menyelesaikan hutang debitur tersebut kepada debitur oleh karena itu kreditur berhak untuk mengajukan berkas pelelangan objek jaminan tersebut kepada KPKNL tanpa persetujuan debitur terlebih dahulu, dan jika debitur tersebut mengetahui barang jaminannya akan dilelang tetap saja debitur tersebut tidak dapat menyatakan keberatan atas pelelangan tersebut (wawancara, Ibu Dewi Hartuti, kabag kredit dan hukum PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR)Tuah Negeri Mandiri Kota Pekanbaru).

Dalam pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan mengatakan :

“Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang dibutuhkan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya”

Dalam prakteknya eksekusi hak tanggungan dengan melalui pelelangan langsung banyak dipakai oleh kreditur sebab memiliki kelebihan yaitu adalah kreditur pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan penjualan objek hak tanggungan yang bersangkutan, sehinggaa tahapan pelaksanaan lelang eksekusi hak

tanggungan ini dapat lebih singkat apabila dibandingkan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri, yang mana ini berpengaruh terhadap biaya pelaksanaannya yang jauh lebih murah dan pemegang hak tanggungan tingkat pertama lebih cepat menerima pelunasan dari debitur dari hasil penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum.

Tetapi tentu saja cara lelang eksekusi langsung ini memiliki kekurangan juga yaitu adalah mengenai pengosongan objek hak tanggungan, sebab apabila debitur tidak mau mengosongkan objek lelang, maka eksekusi pengosongan harus diajukan kepada ketua pengadilan negeri. Sehingga walaupun pengajuan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL tetapi pengosongan objek hak tanggungan yang apabila saat objek lelang tersebut telah laku dilelang namun belum dikosongkan oleh pemilik sebelumnya maka itu tetap harus mengajukan permohonan eksekusi pengosongan objek lelang kepada ketua pengadilan negeri (Purwahid, 2007, hal. 77).

Eksekusi langsung oleh pihak bank selaku kreditur dan pemegang hak tanggungan pertama kepada lembaga pelelangan umum tanpa terlebih dahulu meminta izin atau persetujuan ketua pengadilan negeri setempat atau tidak atas perintah ketua pengadilan negeri setempat dinamakan dengan *parate executie* (parade eksekusi) atau dikenal dengan eksekusi langsung.

Dr. Herowati Poesoko, SH menyatakan pasal 6 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 disiapkan oleh pembuat undang-undang guna sebagai tiang penyangga utama bagi kreditur (bank) dalam rangka percepatan pelunasan piutangnya (Herowati, 2012, hal. 279).

Proses eksekusi yang dimaksud dalam pasal 6 Undang-Undang Hak tanggungan adalah dengan cara kreditur mengajukan berkas-berkas permohonan untuk melaksanakan lelang eksekusi objek jaminan tersebut kepada KPKNL, setiap permintaan penjualan lelang yang masuk ke KPKNL tidak boleh ditolak oleh juru/pejabat lelang selama objek jaminan lelang tersebut masih terletak diwilayah kewenangan KPKNL, dalam hal ini berarti KPKNL Kanwil Pekanbaru tidak boleh menolak permohonan penjualan lelang selama objek yang akan dilelang tersebut terletak di wilayah pekanbaru dan riau.

Sebelum dilakukannya lelang terhadap objek jaminan tersebut terlebih dahulu juru lelang/pejabat lelang datang ke kantor kelurahan/desa di wilayah objek jaminan tersebut berada atau setidaknya KPKNL akan mengirimkan surat yang berisi tentang pemberitahuan akan dilaksakannya sita eksekusi guna melelang objek jaminan tersebut. Kordinasi ini dilakukan agar kepala desa atau kepala kantor kelurahan wilayah tersebut dapat menjadi saksi dan memberitahukan ke masyarakat sekitar bahwa objek jaminan tersebut akan segera disita.

Pelaksanaan lelang oleh kantor KPKNL ini pun tidak bisa langsung dilaksanakan sebelum adanya pengumuman-pengumuman di surat-surat kabar. Didalam pengumuman tersebut haruslah lengkap dicantumkan hari, tanggal, dan tempat pelelangan, serta harga limitnya. Dan kemudian setelah acara pelelangan tersebut berakhir maka pejabat lelang akan membuat berita acara pelelangan tersebut. Berdasarkan jadwal lelang tersebut penjual akan mengumumkan lelang yang di maksud di surat kabar tadi, kemudian penjual melaksanakan lelang dan menetapkan

pembeli atas lelang tersebut. Pembeli membayar harga lelang kepada KPKNL dan yang terakhir KPKNL menyetorkan uang hasil pelelangan tersebut kepada kreditur dalam hal ini adalah bank.

Dari hasil wawancara penulis dengan bapak david sihombing selaku kasi hukum dan informasi KPKNL Kanwil Pekanbaru menyatakan bahwasannya KPKNL hanyalah lembaga yang berwenang untuk melakukan proses lelang saja. KPKNL hanya akan melakukan pelelangan terhadap objek jaminan yang memenuhi kualifikasi dan persyaratan saja yaitu dengan berkas-berkas permohonan yang lengkap sesuai dengan yang diminta oleh pihak KPKNL. Sehingga saat proses eksekusi objek jaminan tersebut KPKNL tidak akan ikut serta didalamnya (Wawancara penulis dengan Bapak David Sihombing selaku Kasi Hukum dan Informasi KPKNL Kanwil Pekanbaru).

Pada kantor KPKNL Kanwil Provinsi Riau pada umumnya pelelangannya menggunakan cara parate executie atau pelelangan langsung. Sebab jenis pelelangan langsung seperti itu dapat mempersingkat waktu pelelangan yang mana pada akhirnya pihak bank selaku kreditur dapat dengan cepat memperoleh uang pelelangan tersebut yang akan digunakan untuk penyelesaian hutang debitur tersebut dan menghemat biaya pelelangan juga. Adapun persyaratan berkas-berkas yang harus diserahkan PT.BPR TUAH NEGERI MANDIRI kepada KPKNL untuk mengajukan permohonan lelang adalah sebagai berikut :

1. Salinan/fotocopy perjanjian kredit
2. Salinan/fotocopy sertifikat HT dan akta pemberian HT

3. Fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani HT
4. Salinan/fotocopy perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi
5. Salinan/fotocopy bukti bahwa :
 - a. Debitur wan prestasi
 - b. Debitur telah pailit
 - c. Debitur merupakan bank dalam likuidasi, bank beku operasional dan bank beku kegiatan usaha
6. Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
7. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan, kecuali debitur hak tanggungan adalah bank dalam likuidasi, bank beku operasional dan bank beku kegiatan usaha
8. Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian oleh penilai, nomor dan tanggal laporan penilaian, dalam hal kreditur akan menjadi peserta lelang

Persyaratan-persyaratan tersebut dibutuhkan oleh KPKNL untuk memproses permohonan lelang eksekusi objek jaminan agar lancar terlaksana, adapun langkah-langkah pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan di KPKNL adalah sebagai berikut :

1. Penjual atau pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) yang dilengkapi dengan syarat-syarat yang sebagaimana telah ditentukan.
2. Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang setelah dilakukan kelengkapan analisis dokumen.
3. Pemohon melakukan pengumuman lelang, baik melalui surat kabar maupun media elektronik sesuai dengan ketentuan.
4. Peserta lelang menyetor uang jaminan kepada rekening kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL).

5. Pelaksanaan lelang oleh pejabat KPKNL.
6. Pemenang lelang membayar harga lelang dan bea lelang selambat-lambatnya 5(lima) hari kerja.
7. Setoran bea lelang dan uang kas negara serta setoran hasil bersih penjualan lelang kepada pemohon lelang atau ke kas negara jika yang dilelang barang/inventaris negara.
8. KPKNL memberikan dokumen dan barang kepada pemenang lelang/pembeli serta kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli. Setelah pemenang/pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor BPHTB.
9. Pemberian petikan risalah lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada pemenang.
10. Lelang dan salinan risalah lelang kepada permohonan lelang.

Pemberitahuan/pengumuman lelang dari KPKNL akan diberitahukan dengan cara sebagai berikut :

1. Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar dikota/kabupaten tempat barang berada dan mempunyai tiras/oplah sesuai ketentuan.
2. Pengumuman dilakukan 2 kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berjarak 15 hari dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur.
3. Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum , dan/atau melalui media elektronik termasuk internet.
4. Pengumuman kedua harus melalui surat kabar harian dan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.
5. Pengumuman lelang ulang dilakukan 1 kali, melalui surat kabar harian paling singkat 7 hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang.

6. Apabila lebih dari 60 hari, maka pengumuman lelang ulang dilakukan dengan ketentuan seperti pelaksanaan lelang awal.

Menurut peraturan menteri keuangannomor 27/PMK/06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, lelang itu sendiri memiliki arti yaitu barang yang terbuka untuk umum, dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun, untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Peraturan menteri keuangan ini pun menyebutkan tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang terdapat di pasal 1 ayat 4 yang mengatakan :

“ Disebutkan lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan dokumen-dokumen lain yang di persamakan dengan itu dan atau melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”

Setelah lelang selesai dan telah ditemukan pemenang lelang tersebut maka pemenang lelang wajib menyelesaikan kewajibannya yaitu membayar tagihannya dan biaya eksekusi, dan jika terdapat kelebihan akan diberikan kepada pihak debitur yang berhutang karena kreditnya macet tadi.

**Hasil lelang dapat menyelesaikan piutang debitur dengan
 PT.BPR Tuah Negeri Mandiri
 Kota Pekanbaru**

No	Jawaban Responden	Jumlah	Persentasi
1	Dapat menyelesaikan piutang dengan kreditur	7	78%
2	Tidak dapat menyelesaikan piutang dengan kreditur	2	22%
Jumlah		9	100%

Tabel III.5 Sumber data : penelitian tanggal 27 agustus 2018

Dari tabel III.5 dapat dilihat bahwasannya lelang eksekusi objek jaminan tidak selamanya dapat menjadi penyelamat bagi kredit macet debitur itu. Masih ada juga sebanyak 2 orang atau 22% hutangnya tidak lunas meskipun jaminan atau agunannya telah dilelang.

Berdasarkan wawancara penulis dengan ibu dewi hartuti kabag kredit dan hukum PT.BPR Tuah Negeri Mandiri menyatakan bahwasannya lenag eksekusi tidak selalu berhasil untuk membuat hutang yang ada menjadi lunas karena ada 3 tipe hasil lelang eksekusi yaitu :

1. Hasil lelang eksekusi/penjualan melebihi hutang, maka uang sisa / kelebihanannya diberikan kepada debitur.
2. Hasil penjualan cukup atau pas untuk melunasi hutang, oleh karenanya msalah piutang debitur dengan kreditur selesai.
3. Hasil lelang atau eksekusi kurang dari jumlah hutang, maka kekurangan tersebut akan masuk kedalam pembukuan kerugian PT.BPR Tuah Negeri Mandiri. (Wawancara, Ibu Dewi Hartuti, Kabag Kredit Dan Hukum PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri Kota Pekanbaru)

Lelang eksekusi menggunakan metode parate executie tidak selalu berjalan lancar ada kalanya pihak terlelang tidak kooperatif dengan cara tidak bersedia mengosongkan bangunan yang telah terlelang. Oleh karena itu terbitlah Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 4 tahun 2014 tentang eksekusi pengosongan objek

jaminan terlelang guna memberikan perlindungan bagi pemenang lelang yang mana isinya menyatakan :

“ Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat diajukan kepada ketua pengadilan negeri tanpa melalui gugatan”.

Akan dilakukan pengosongan secara paksa apabila debitur yang bersnagkutan telah ditegur dan diberi tenggang waktu selama 8 (delapan) hari untuk melakukan pengosongan secara sukarela (pasal 196 HIR) dan pemberi hak tanggungan tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya itu. (Mariam, 1991, hal. 88)

2. FAKTOR PENGHAMBAT DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM MELAKSANAKAN LELANG EKSEKUSI SEBAGAI PENYELESAIAN KREDIT MACET DI PT.BANK

PERKREDITAN RAKYAT (BPR) TUAH NEGERI MANDIRI DI PEKANBARU

Praktek lelang eksekusi objek jaminan sebagai penyelesaian kredit macet masih memiliki banyak sekali permasalahan didalamnya. Sebagai contoh debitur melakukan perlawanan dengan cara meberikan alasan-alasan yang tidak masuk akal tentang kehidupan pribadinya dan memohon keringanan hati pihak bank untuk memberikan waktu tambahan, dan alasan-alasan ini muncul ketika debitur diberitahu oleh kreditur bahwasannya jaminan atau agunan debitur tersebut akan segera dilelang.

Kemudian kurang kooperatifnya debitur saat akan diajak untuk berunding mengenai restrukturisasi kredit tersebut karena debitur tidak memiliki itikad baik guna memenuhi prestasinya yaitu membayar angsuran kreditnya. Selain itu didalam prakteknya sering ditemukan debitur yang melakukan perlawanan sebab mereka keberatan untuk melakukan pengosongan objek jaminan yang telah terlelang. Dikarenakan debitur tersebut ingin mencari perpanjangan masa tenggang kredit tersebut, bahkan ada juga debitur yang menunda-nunda hingga membatalkan proses lelang eksekusi tersebut.

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan telah menyatakan dengan sangat rinci tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan , namun dalam prakteknya masih memiliki hambatan-hambatan yang dapat menunda jalannya eksekusi tersebut. Banyak kreditur yang melakukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri untuk melakukan eksekusi pengosongan objek jaminan yang telah terlelang tetapi dari sekian banyak permohonan ada saja permohonan yang ditolak

dan diterima, hal ini terjadi karena adanya beberapa faktor yang menyebabkan terhambatnya eksekusi objek jaminan di pengadilan maupun di penjualan lelang secara langsung maupun tidak.

Dalam pasal 20 ayat 1 Undang-Undang no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan telah menjelaskan bahwasannya kreditur berhak untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil pelelangan objek jaminan debitur tersebut sebesar-besarnya adalah sesuai yang disebut didalam sertifikat hak tanggungan. Tetapi biasanya kreditur mengambil jumlah yang lebih besar dari apa yang telah disepakati didalam sertifikat hak tanggungan tersebut. Sebab jumlah yang lebih besar daripada sertifikat hak tanggungan tersebut digunakan oleh kreditur untuk melunasi tunggakan bunga dan denda dari debitur tersebut. Sehingga jumlah bisa lebih besar dari apa yang telah tertuang di sertifikat hak tanggungan tersebut.

Hal-hal seperti selalu dimasukkan kreditur kedalam perjanjian hak tanggungan dengan debitur tetapi dalam prakteknya debitur selalu tidak dengan besar hati mengosongkan objek jaminan/agunan yang telah terlelang tersebut baik sebelum diadakannya lelang eksekusi oleh KPKNL maupun setelah diadakannya lelang eksekusi oleh KPKNL, yang mana sebetulnya hal ini telah jelas disebutkan dalam pasal 11 ayat 2 Undang-undang no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang berbunyi :

“ Yaitu janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan”.

Faktor yang menjadi penghambat lainnya dalam lelang eksekusi objek jaminan adalah gugatan perlawanan oleh pihak debitur atau pun kreditur-kreditur yang lainnya demi memperoleh hak pemegang hak tanggungan yang pertama. Kemudian adapun perlawanan dari pihak debitur yang bisa terbilang diluar perkiraan saat ingin melaksanakan eksekusi pengosongan objek yang telah terlelang yaitu pihak debitur menurunkan masa atau masyarakat setempat untuk menghadang pelaksana eksekusi dengan cara memblokir akses jalan masuk ketempat bangunan yang ingin di eksekusi tersebut. Guna nya adalah agar pelaksana eksekusi menunda atau mengurungkan niatnya untuk mengeksekusi objek terlelang tadi. Melihat hal ini biasanya pihak pelaksana eksekusi akan menunda pengeksekusian objek terlelang tadi demi keselamatan para pihak, sebab apabila tetap dilanjutkan sesuai dengan rencana yang terjadi berikutnya adlah sesuatu yang tidak diinginkan atau bahkan akan memakan korban. Hal ini terjadi sebetulnya karena kurangnya pengetahuan masyarakat awam tentang hukum sehingga dengan mudah dihasut untuk membela yang salah oleh debitur yang objek jaminannya akan dieksekusi.

Kemudian adapun faktor penghambat yang sangat dasar dalam lelang eksekusi objek jaminan ini adalah tidak bertemunya kesesuaian harga lelang dengan harga yang diharapkan oleh debitur, debitur terkadang menganggap harga lelang terlalu rendah dibandingkan dengan harga didaerah itu disaat yang bersamaan. Sehingga pihak debitur pun akhirnya melakukan perlawanan agar mendapatkan harga lelang yang sesuai dengan harga tanah dan bangunan di tempat itu. Faktor-faktor diatas adalah hanya sebagian permasalahan yang dapat dijumpai saat ingin

melakukan lelang eksekusi objek jaminan dan eksekusi pengosongan tanah atau bangunan yang telah terlelang. Lelang eksekusi objek jaminan tidak selalu berjalan dengan mulus, setelah kreditur mengajukan permohonan lelang kepada pihak KPKNL tidak sedikit debitur yang melakukan perlawanan oleh karenanya kreditur dalam bertindak berpegang kepada pasal 6 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, yang berbunyi :

“ apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Dalam melakukan penyelamatan kredit macet, kreditur dalam hal ini PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri Kota Pekanbaru selalu memiliki upaya penyelamatan yang pertama dengan memberi surat peringatan 1-3 yang mana apabila surat peringatan tersebut diabaikan oleh pihak debitur maka kreditur pun masih berusaha melakukan upaya penyelamatan kredit dengan cara restrukturisasi yang mana upaya ini meliputi rescheduling, reconditioning, restructuring. Dan apabila upaya restrukturisasi ini tidak berhasil maka PT.Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Tuah Negeri Mandiri kan langsung mengirimkan berkas-berkas permohonan kepada KPKNL guna dilakukannya lelang eksekusi objek jaminan debitur tersebut dengan menggunakan cara lelang langsung atau tanpa izin dan perintah ketua pengadilan negeri pekanbaru atau yang lebih dikenal dengan nama *parate executie*. Sesaat setelah lelang selesai kreditur akan menerima uang hasil pelelangan atau penjualan oleh KPKNL tersebut yang mana nantinya uang tersebut akan digunakan untuk menyelesaikan piutang debitur. Tetapi tidak selamanya uang hasil pelelangan/penjualan objek jaminan ini dapat menutupi hutang debitur tersebut yang mana ada 3 jenis hasil akhir setelah pelelangan/penjualan itu sendiri yaitu : Hasil lelang eksekusi/penjualan melebihi hutang, maka uang sisa / kelebihanannya diberikan kepada debitur, Hasil penjualan cukup atau pas untuk melunasi hutang, oleh karenanya masalah piutang debitur dengan kreditur selesai, Hasil lelang atau eksekusi kurang dari jumlah hutang,

maka kekurangan tersebut akan masuk kedalam pembukuan kerugian PT.BPR Tuah Negeri Mandiri.

2. Yang menjadi Faktor penghambat pelaksanaan lelang eksekusi sebagai penyelamatan kredit macet adalah tidak adanya itikad baik dari debitur untuk melakukan kewajibannya. Kemudian hambatan yang selanjutnya yaitu adalah debitur melakukan perlawanan saat akan diadakannya eksekusi pengosongan tanah atau bangunan milik debitur yang telah terlelang, bahkan debitur berusaha memprovokasi masyarakat guna menghadang sampai memblokir akses jalan masuk ke lokasi tempat dan bangunan yang akan dilakukan eksekusi pengosongan tersebut. Hambatan lainnya yaitu debitur merasa masih memiliki hak atas objek terlelang tersebut sehingga debitur tersebut melakukan perlawanan dengan melakukan gugatan ke pengadilan negeri yang usahanya ini dimaksudkan untuk menunda bahkan membatalkan eksekusi objek yang telah terlelang tadi. Kemudian hambatan yang selanjutnya adalah tidak bertemunya kata sepakat antara pelelang dengan terlelang tentang harga dari objek terlelang tersebut yang kadang dianggap harga elang tersebut jauh dibawah harga pasaran bangunan/tanah di lokasi sekitar objek terlelang tersebut berada. Padahal pihak kreditur dalam melakukan lelang eksekusi sudah selalu bertindak berdasarkan Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan pasal 6.

B. SARAN

1. Bank dalam memberikan pinjaman kredit kepada debitur seharusnya melakukan analisis kredit yang lebih teliti lagi tentang kepribadian debitur, bahkan saat acara survey objek jaminan tersebut analisis kredit haruslah lebih teliti melihat prospek dan progres tempat tersebut berada, dan juga bagi pegawai bank yang berada dibagian penagihan kredit haruslah memiliki motivasi yang terjaga agar tetap semangat untuk menagih angsuran kredit debitur yang mana pada akhirnya akan mencapai target dari bank itu sendiri, dan bank itupun terhindar dari kerugian.
2. Sebagai debitur hendaknya memiliki itikad baik setelah permohonan kreditnya disetujui pihak bank. Teruslah berpegang terhadap isi dari perjanjian kredit di awal yang berisi tentang hak dan kewajiban debitur itu sendiri. Jangan sampai debitur menutup akses masuknya informasi bagi kreditur yang ingin memberitahukan tentang keadaan dan perkembangan kredit dari debitur itu. sebab dalam penyelesaian kredit macet diperlukan sekali kerjasama yang baik antara debitur dan kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU-BUKU

Amiruddin dkk, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta 2012

Arthesa Ade, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Penerbit PT. Indeks. Jakarta, 2006

As, Mahmoeddin, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan*, Cetakan Pertama, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2010

Bank Indonesia, *Krisis Global dan Penyelamatan Sistem Perbankan Indonesia*, Jakarta, Bank Indonesia, 2010

Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010

Chairil.m.noor, *manajemen kredit bank umum dan bank perkreditan rakyat*, Quantum Expert, Bandung

Denda Wijaya dkk, *Manajemen Perbankan*, Penerbit PT. Bumi Aksara. Yogyakarta, 2002

_____. *Manajemen Perbankan*. Edisi Kedua. Jakarta : Ghalia Indonesia. 2009

Departemen pendidikan nasional, *kamus bahasa indonesia*, pusat bahasa , jakarta, 2008

Hasibuan, Melayu SP, *Dasar-dasar Perbankan*, Penerbit PT. Bumi Aksara. Jakarta, 2008

Hermansyah., *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan ke-4, Jakarta: Kencana, 2008

Herowati Poesoko, *parate executie objek hak tanggungan* , Aswaja pressindo, jember, laskbang, 2012

HR, Daeng Naja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Bandung, PT Citra Aditya bhakti, 2005

Iswi Hariyani, *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet*, elex media komputindo, jakarta, 2013

Kasmir, *Manajemen Perbankan*. Edisi Revisi, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2012

_____. *Dasar-Dasar Perbankan*. Edisi Revisi, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2012

Latumaerissa, Julius R, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Edisi Pertama. Jakarta, Salemba Empat, 2011

Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, 1991

Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006

Purnama tioria sianturi, *perlindungan hukum terhadap pembeli barang jaminan tidak bergerak melalui lelang*, mandar maju, bandung

Purwahid patrik dan kashadi, *hukum jaminan edisi revisi dengan UUHT*, fak.hukum undip, semarang, 2007

Subekti, R, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit menurut hukum Indonesia*, Bandung, Penerbit Alumni, 1992

_____. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1991

Sutedi, A, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014

Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 1997

Usman Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014

2. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 4 tahun 2014 tentang eksekusi pengkosongan objek jaminan terlelang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang penggolongan kredit.

3. JURNAL & ARTIKEL

Arifin, B., & Desi, A. (2017). Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*, 1(02), 127–136. <https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2017.1.02.952>

Febrianti, L. (2017). Pelaksanaan Pengupahan Pekerja Menurut Undang-Undang 13 Tahun 2003 Tentang Ketenaga Kerjaan. *Uir Law Review*, 1(01), 83–92. <https://doi.org/10.25299/ulr.2017.1.01.151>

Rahdiansyah, R. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Air Minum Isi Ulang. *Uir Law Review*, 02(02), 347–353. [https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2\(02\).2075](https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2(02).2075).

Santri, S. H. (2018). Pelaksanaan prinsip subrogasi pada asuransi kendaraan bermotor menurut kitab undang-undang hukum dagang. *Uir Law Review*, 02(02), 354–369. [https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2\(02\).2073](https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2(02).2073).

Selvi Harvia, S. (2017). Hukum Asuransi Prinsip Utmost Good Faith Dalam Perjanjian Asuransi Kerugian. *UIR Law Review*, 1(01), 77–82. <https://doi.org/10.25299/ulr.2017.1.01.165>

4. INTERNET

https://abd.rahman.blogspotdefenisi_dan_pembagian_kolektibilitas_bank/93948403-2-94

https://gudangskripsi.com/293984049/skripsi_-_hukum_-_//11872939390312303-349//

<https://hukumonline.blogspot.co.id//contoh--skripsi--hukumperdata//html>.



LAMPIRAN