

PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA UNTUK MENGATASI KREDIT MACET : Tinjauan Yuridis Menurut Hukum Perdata

Abd. Rahmad

Universitas Tamansiswa Padang, Indonesia
abdrahmad28@gmail.com

Joni Zuhendra

Universitas Tamansiswa Padang, Indonesia
jonizuhendra@gmail.com

ABSTRACT

This paper aims to describe the execution of mortgage rights as a means of overcoming bad debts in a review of civil law. The focus of this research is how creditors decide on the implementation of mortgage execution in overcoming bad credit? What is the model for implementing parate execution of debt guarantees by debtors? This type of research is library research with an emphasis on information sources derived from legal books, articles, journals and literature that are relevant and aligned with the object of this research. The results of the study show that the execution of mortgage rights is carried out through a public auction mechanism by maximizing the efforts made by creditors in collecting their receivables either persuasively or by giving subpoenas/warnings. The execution model of the Debtor's debt guarantee through the Public Auction mechanism is carried out through the stages, namely verification of the document for the auction request for execution of the Mortgage by the auctioneer, determining the schedule for carrying out the auction. auction parate execution, fourth stage of verification of prospective bidders, fifth stage of auction implementation and determination of winners and sixth stage of making legal products in the form of minutes of auction.

Keywords: Parate execution, mortgage right, bad credit

PENDAHULUAN

Dalam pembangunan nasional, peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan akan semakin meningkat. Untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya dengan baik, diperlukan peran bank sebagai lembaga perantara keuangan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat dan untuk itu perlu diatur kelembagaan jaminan kredit yang mampu memberikan

kepastian hukum dan perlindungan baik kepada penyedia kredit maupun kepada penerima kredit.¹

Pemberian kredit bertujuan untuk mendapatkan suatu nilai tambah baik bagi nasabah (debitor) maupun bank sebagai kreditor. Bagi nasabah untuk mendapatkan kredit bertujuan untuk mengatasi kesulitan pembiayaan dan meningkatkan usaha dan pendanaan di masa depan. Sedangkan bagi bank akan menghasilkan pendapatan bunga sebagai ganti harga dari pinjaman itu sendiri. Pemberian kredit kepada para debitor bukanlah merupakan suatu tindakan tanpa risiko. Risiko kredit sering terjadi dalam usaha perbankan pada umumnya adalah risiko kredit macet atau Non Performing Loan (NPL). Apabila risiko ini tidak diantisipasi dengan baik, maka jumlah kredit bermasalah bank akan meningkat, selanjutnya akan meningkatkan prosentase Non Performance Loan (NPL). Hal ini akan menghambat pertumbuhan bank dan menurunkan tingkat kesehatan bank.²

Risiko terbesar yang banyak terjadi dalam dunia perekonomian saat ini adalah banyaknya debitor yang tidak mampu membayar kembali/melunasi kembali kredit yang disalurkan sehingga terjadi kredit macet. Dalam hal terjadi kredit macet, barang yang dijadikan jaminan akan dijual guna menutupi kewajiban debitor. Oleh karena itulah dibutuhkan adanya perjanjian penjaminan melalui lembaga benda hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikutan dengan tanah, sehingga lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan telah diundangkan secara resmi sejak 24 September 1960. Dalam Pasal 51 UUPA itu telah mengamanatkan agar masalah Hak Tanggungan (HT) atas tanah diatur dalam sebuah UU tersendiri. Namun rupanya amanat UUPA itu baru menjadi kenyataan setelah hampir 36 tahun kemudian dengan telah diberlakukannya secara resmi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau disingkat UUHT.

Perjanjian penjaminan ini sifatnya adalah *accessoir* dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Jaminan yang digunakan oleh perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan, adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan, dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Penggunaan hak atas tanah sebagai agunan dipraktekkan dalam kredit untuk berbagai keperluan, termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap

¹ Muhamad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke VI, 2012), hlm 102

² Badriyah Harun, Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah (Solusi Hukum Legal Action dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah), (Jakarta: Pustaka Yustisia, Cetakan 1, 2010), hlm 11.

paling aman untuk dijadikan jaminan³. Dalam hubungan ini, menurut Pasal 25 jo Pasal 33 jo Pasal 39 Undang-Undang Nomor 5 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan, bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan latar belakang diatas yang menjadi pertanyaan penelitian adalah bagaimana pertimbangan kreditor dalam memutuskan dilaksanakannya parate eksekusi hak tanggungan dalam mengatasi kredit macet? Bagaimana model pelaksanaan parate eksekusi jaminan utang oleh debitor. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kepustakaan. Penelitian ini lebih memfokuskan pada sumber informasi yang bersumber buku-buku hukum, artikel, jurnal dan literatur yang relevan dan selaras dengan objek penelitian ini. Pendekatan Penelitian merupakan alat analisis yang digunakan untuk menginterpretasikan data yang telah dipilih dan diolah yang diperlukan untuk terwujudnya suatu orientasi penelitian yang telah ditentukan.

PEMBAHASAN

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Para ahli menemukan di dalam literatur Yunani bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum Masehi. Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement*, Stbl.1908 No.189 dan *Vendu Instructie* Stbl. 1908 No.190. Hal ini terkait dengan pertimbangan pemerintah Hindia Belanda dalam penjualan barang-barang milik pejabat yang mutasi. Peraturan-peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia.

Pengertian lelang (penjualan dimuka umum) dapat ditemukan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* S.1908 No.189, bahwa lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup.⁴

Dari uraian di atas, setidaknya ada 6 unsur yang melekat pada pengertian lelang tersebut yaitu:

- a. Penjualan barang.

Lelang adalah dalam bentuk penjualan barang.

- b. Dilakukan di muka umum.

Pada Pasal 1 angka 1 ketentuan umum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.93/PMK.06/2010 bahwa penjualan barang terbuka untuk umum.

- c. Dilakukan dengan cara penawaran harga yang secara terbuka atau lisan dengan

³ Kelompok Studi Hukum Bisnis dalam Sony Harsono, 1996, *Hak Tanggungan atas tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Makalah)*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm.35

⁴ Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, hal 2-3

harga yang semakin meningkat atau menurun. Dari harga penawaran yang semakin naik agar diperoleh suatu harga yang relevan dan sesuai dengan ukuran harga secara umum.

d. Didahului dengan pengumuman lelang.

Pada Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.93/PMK.06/2010, pelaksanaan lelang harus dimulai dengan adanya suatu pengumuman lelang baik melalui media cetak ataupun media elektronik sehingga masyarakat mengetahui akan adanya suatu pelaksanaan lelang.

e. Penjualan lelang tidak boleh dilakukan, kecuali dengan atau di depan Pejabat Lelang dari KPKNL.

Pada Pasal 1a Vendu Reglement Stb. 1908 No. 189 bahwa penjualan lelang tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang. Pejabat lelang menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.93/PMK.06/2010 adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

f. Dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Pada Pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pelaksanaan lelang harus dilakukan dalam wilayah kerja KPKNL dimana barang tersebut berada serta tempat pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan oleh Kepala KPKNL dan dilakukan pada waktu yang telah ditentukan dalam pengumuman lelang sebelumnya.

Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) merupakan salah satu dari jenis-jenis Lelang Eksekusi. Menurut Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, jenis-jenis Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam mengatasi kredit macet dengan Menggunakan Mekanisme Pelelangan Umum

Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata menyatakan : “ Apabila debitor wanprestasi, maka pemegang hipotik pertama diberi kuasa menjual persil dimuka umum untuk

mengambil pelunasan utang debitor dari pendapatan penjualan persil tersebut". Dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka para pihak mempunyai kesempatan untuk menyelesaikan hubungan utang piutang tanpa melalui Pengadilan selama memenuhi persyaratan, yaitu harus diperjanjikan sebelumnya secara tegas tentang kuasa yang diberikan kepada kreditor untuk menjual obyek jaminan dan penjualan tersebut harus dilakukan dimuka umum melalui pejabat lelang yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.⁵

Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara tersebut merupakan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak ketika terjadi wanprestasi, dimana di satu sisi kreditor selaku pemegang hipotik diberikan hak untuk menjual sendiri obyek jaminan dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut, disisi lain kepentingan debitor juga dilindungi dengan keharusan menjual obyek jaminan di muka umum. Dengan kata lain penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum dan di hadapan pejabat lelang yang ditunjuk, sehingga diharapkan dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi. Dengan demikian kreditor tidak dapat dengan sewenang-wenang menjual obyek jaminan dengan harga yang ditentukan secara sepihak. Bentuk perlindungan hukum yang lain adalah harus ada klausul yang secara mutlak memberi kuasa kepada pemegang hipotik menjual obyek jaminan dengan kata lain apabila klausul tersebut tidak diperjanjikan lebih dahulu, maka penjualan jaminan harus dilakukan melalui Pengadilan.⁶

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitor. Dan apabila debitor cidera janji, maka hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut. Sebagaimana yang telah diketahui ketika debitor wanprestasi, maka berdasarkan Perjanjian Hak Tanggungan, kreditor dapat melakukan tindakan eksekusi obyek jaminan untuk pelunasan piutangnya dengan cara:⁷

1. Penjualan barang jaminan melalui suatu pelelangan umum atas kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan yang pertama dan telah diperjanjikan terlebih dahulu;
2. Parate eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara pelelangan umum atau dibawah tangan yang bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi dan memenuhi syarat-syarat:
 - a. Ada kesepakatan tertulis diantara para pihak;
 - b. Diumumkan sedikitnya pada 2 (dua) buah surat kabar; dan
 - c. Tidak ada pihak yang berkeberatan

Pada umumnya mekanisme yang dipilih kreditor adalah menggunakan sarana parate eksekusi berdasarkan titel irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Mekanisme ini dipilih mengingat parate eksekusi dengan cara penjualan umum (lelang) memerlukan waktu yang lebih singkat dan biaya yang relatif

⁵ Bambang Setijoprodjo. *Pengamanan Kredit perbankan yang dijamin hak tanggungan*, Lembaga Kajian Hukum Bisnis Medan. 1996. Hal 15

⁶ *Op Cit.* Hal 24

⁷ Mariam Darus Badrul Zaman. *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju Bandung, 2001 Hal. 23

lebih efisien dibanding dengan kedua mekanisme lainnya. Agar dalam pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), maka dalam UUHT mengharuskan agar dalam penjualan itu dilaksanakan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal demikian ini diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Selain itu Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji, dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan serta tidak perlu pula meminta penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi. Sehingga cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor KPKNL setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut. Sebab kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang artinya kewenangan tersebut dipunyai demi hukum. Karena itu Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.⁸

Sebelum sampai kreditor melakukan *parate* eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), kreditor telah melakukan upaya-upaya penagihan terlebih dahulu atas piutang mereka. Pendekatan yang dilakukan pada tahap persuasif ini, tergantung dari fasilitas jenis kredit apa yang diberikan. Apabila fasilitas kredit yang diberikan berupa Kredit Usaha maka pendekatan yang dapat dilakukan dengan membuat perjanjian tambahan/*addendum* maupun *suplesi* untuk kembali melancarkan usaha debitur. *Addendum* maupun *suplesi* ini diberikan dengan penambahan modal kerja ataupun perubahan jangka waktu pinjaman. Namun upaya ini dilakukan apabila debitur masih memiliki kegiatan usaha yang dapat diharapkan. Apabila upaya-upaya ini ternyata masih tetap gagal selanjutnya debitur dinyatakan wanprestasi. Debitur wanprestasi dibuktikan dengan telah dilakukannya peringatan pembayaran sampai dengan peringatan terakhir dengan akan dilakukannya penjualan di muka umum atas obyek jaminan yang menjadi jaminan debitur.

Lain halnya jika fasilitas kredit yang diberikan adalah kredit pemilikan Rumah (KPR), upaya persuasif yang dilakukan pada umumnya dengan memberikan perpanjangan jangka waktu (*rescheduling*). Upaya lelang merupakan upaya terakhir apabila semua upaya telah dilakukan namun tetap tidak menemukan jalan keluar. Penjualan jaminan dilakukan melalui KPKNL sebagai upaya *Recovery* piutang.⁹

Model Pelaksanaan Parate Eksekusi Jaminan Utang Debitur dengan Mekanisme Pelelangan Umum

⁸ Muljadi K. Hak Tanggungan. Kencana. Jakarta. 2006. Hal 30

⁹ M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 17

Bahwa pelaksanaan lelang parate eksekusi jaminan utang debitor melalui mekanisme pelelangan umum dilakukan dengan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut : ¹⁰

1. Tahap pertama berupa verifikasi dokumen permohonan lelang parate eksekusi Hak tanggungan oleh pemohon lelang

Kreditor mengajukan permohonan lelang yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan disertai dokumen kelengkapan dokumen yang diperlukan. Dokumen yang harus disertakan dengan bersama dengan permohonan lelang antara lain : ¹¹

- a. Sertifikat Tanah (obyek yang dijaminkan)
- b. Sertifikat Hak Tanggungan ;
- c. Akta Pembebanan Hak Tanggungan ;
- d. Perjanjian kredit, beserta addendum maupun suplesinya ;
- e. Bukti bahwa debitor wanprestasi, dapat berupa peringatan-peringatan/somasi ;
- f. Perincian Jumlah utang ;
- g. Daftar Barang yang dimohonkan untuk dilelang ;
- h. Daftar Nilai Limit ;
- i. Surat Pernyataan dari Kreditor/Pemohon Lelang.

Bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit oleh debitor dilakukan penelitian terhadap kesesuaian obyek yang dimintakan untuk dilelang dengan Nomor sertifikat, luas tanah dan catatan yang terdapat pada sertifikat mengenai adanya pembebanan hak tanggungan oleh kreditor. Apabila terjadi kekeliruan didalam permohonan lelang yang diminta dengan sertifikat yang dilampirkan maka KPKNL akan meminta konfirmasi ulang dan meminta kepada pemohon untuk memperbaiki kekeliruan tersebut.

Selanjutnya, khusus pada lembar catatan di buku tanah/sertifikat harus tercatat adanya pembebanan hak tanggungan dan akta pembebanan hak tanggungan yang dicatat oleh kantor pertanahan. Apabila pada fotocopy sertifikat tanah yang dilampirkan oleh pemohon tidak terdapat adanya pencatatan pembebanan atas tanah dimaksud, maka KPKNL melakukan konfirmasi kepada pemohon.

Selanjutnya, harus diteliti pula perjanjian kredit yang dibuat antara Kreditor dan Debitor. Dokumen permohonan lelang perjanjian kredit ini menjadi sangat penting mengingat hak tanggungan merupakan ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Pada Perjanjian Kredit dilakukan verifikasi terhadap obyek yang dijaminkan, apakah obyek yang dijaminkan tersebut benar-benar sesuai dengan sertifikat hak tanggungan. Lebih lanjut diungkapkan Engkus Kusumah Permana, bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 Tahun 2010, KPKNL hanya meneliti legalitas formalnya saja, sehingga apabila terjadi kesalahan ataupun kekeliruan, KPKNL meminta kepada pemohon lelang agar memperbaiki kekeliruan dimaksud.

Bukti-bukti yang menandakan bahwa debitor telah melakukan wanprestasi dapat diketahui dari surat-surat peringatan yang telah dibuat oleh bank dan dikirimkan

¹⁰ Op.Cit., hal 29

¹¹ Rachmadi Usman. *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.1999.Hal 42

kepada debitor. Menurut Saudara Yunaldi Idris, Pejabat Lelang pada KPKNL Padang, Pemberitahuan ini berupa peringatan I sampai peringatan III dan dimungkinkan dengan tambahan peringatan terakhir dengan somasi dilakukan eksekusi lelang melalui Kantor Lelang Negara.

2. Tahap kedua adalah penetapan jadwal pelaksanaan lelang

Setelah KPKNL meneliti seluruh berkas permohonan lelang tersebut dan telah memperoleh keyakinan atas legalitas dari pihak yang mengajukan permohonan lelang dan barang yang akan dimintakan untuk dilelang, selanjutnya Kepala KPKNL menetapkan jadwal pelelangan yang meliputi waktu dan tempat pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan, yang sebisa mungkin hal tersebut sesuai dengan keinginan dari pihak pemohon lelang selaku penjual barang jaminan tersebut, jadwal lelang tersebut akan disampaikan oleh KPKNL kepada pemohon lelang. meragukan. Selanjutnya Kepala KPKNL, penerbitan surat penetapan jadwal dari Kepala KPKNL biasanya disertai dengan surat pengantar permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat sebagai salah satu syarat wajib yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan.¹²

Pada penetapan jadwal lelang tersebut terdapat penjelasan tentang kapan obyek hak tanggungan akan dilelang, dimana akan dilaksanakan dan instruksi kepada pemohon lelang. Pemohon lelang harus mengumumkan pelaksanaan lelang sesuai ketentuan dan hal-hal yang harus dilakukan oleh pemohon lelang apabila tidak dipenuhi maka lelang menjadi batal dilaksanakan.

3. Tahap ketiga adalah kewajiban pemohon parate eksekusi (pihak kreditor) untuk mengumumkan kepada khalayak ramai atas rencana lelang parate eksekusi

Maksud dari dilakukannya pengumuman lelang ini adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Setiap penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual (Pemohon), adapun tujuan dari pengumuman lelang tersebut agar diketahui masyarakat luas (upaya pengumpulan peminat), sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang dan dapat memberi kesempatan kepada masyarakat untuk melakukan Verzet / bantahan dari pihak yang dirugikan terhadap pelaksanaan lelang tersebut.

Di dalam pengumuman lelang diwajibkan dicantumkan nilai limit. Nilai Limit adalah harga minimal (*reserve value*) barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang. Di dalam Pasal 35 disebutkan bahwa :

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang.

Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir. Penilai sebagaimana

¹² Retno Wulan Susantio dan Iskandar Urip Kartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*.Mandar Maju Bandung.1997.Hal 26

dimaksud adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Penaksir/Tim Penaksir yang dimaksud adalah pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai. Berdasarkan Pasal 36 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubagan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dinyatakan bahwa dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

4. Tahap keempat verifikasi calon peserta lelang

Setelah dilaksanakan pengumuman lelang, dan diperoleh beberapa peminat lelang yang ingin menjadi peserta lelang harus terlebih dahulu menyetorkan uang jaminan lelang sebagai bukti telah mendaftar untuk menawar atas obyek lelang tertentu seperti yang tertera pada pengumuman lelang.

Maksud diperlukannya uang jaminan adalah :

1. Salah satu cara untuk menyeleksi peserta lelang yang benar-benar berminat untuk mengikuti lelang.
2. Untuk menjamin agar uang lelang dibayar tepat pada waktunya oleh pemenang lelang.
3. Untuk menjaring pembeli potensial dan menghindari terjadinya wanprestasi.

Ketentuan terhadap uang jaminan lelang yang disetorkan oleh calon peserta adalah sebagai berikut :

1. Uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang disahkan sebagai Pembeli, akan diperhitungkan dengan pelunasan kewajiban pembayaran lelang;
2. Uang jaminan penawaran lelang dari peserta lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan apapun;
3. Uang jaminan penawaran lelang akan disetorkan ke Kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Kementerian Keuangan, jika Pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan.

Bendahara Penerimaan KPKNL selanjutnya melakukan verifikasi terhadap peserta yang telah melakukan penyetoran uang jaminan lelang yang dilakukan melalui rekening KPKNL Padang pada Bank yang telah ditunjuk.

Ketentuan mengenai peserta lelang diatur pada Pasal 69 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 disebutkan : Pejabat Lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama, suami/istri serta saudara sekandung Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJKN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang dilarang menjadi peserta lelang. Pada pelaksanaan

Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi/debitor/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi peserta lelang.

5. Tahap ke lima pelaksanaan lelang dan penetapan pemenang

Peserta yang telah menyetorkan uang jaminan lelang dapat mengikuti lelang dan mengajukan penawaran lelang. Setiap Peserta Lelang wajib melakukan penawaran dan penawaran tersebut paling sedikit sama dengan Nilai limit dalam hal lelang dengan Nilai Limit diumumkan. Penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang. Dalam hal Peserta Lelang tidak melakukan penawaran akan dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang selama 3 (tiga) bulan di wilayah kerja KPKNL yang melaksanakan lelang.

Penawaran Lelang dilakukan dengan cara lisan dan cara tertulis. Pemenang lelang ditentukan dengan penawaran yang tertinggi dan di atas harga limit diantara para peserta lelang. Dalam hal terdapat beberapa Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan/atau telah mencapai atau melampaui Nilai Limit dalam lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang berhak mengesahkan Pembeli dengan cara:

- a. melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama, yang dilakukan secara lisan semakin meningkat atau tertulis berdasarkan persetujuan Peserta Lelang bersangkutan; atau
- b. melakukan pengundian di antara Peserta Lelang yang mengajukan penawaran sama apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan.

Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit. Pemenang lelang diwajibkan melunasi kekurangannya dalam waktu 5 (lima) hari kerja. Apabila pemenang lelang melampaui jangka waktu dimaksud maka berlaku ketentuan mengenai uang jaminan lelang dan uang jaminan lelang disetorkan ke kas negara sebagai penerimaan lain-lain.

6. Tahap keenam pembuatan produk hukum berupa risalah lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai pemenang lelang akan diberikan Berita Acara Pemenang Lelang. Selanjutnya pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan persyaratan lelang. Apabila pemenang lelang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya maka diberikan Risalah Lelang. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sebagai hasil dari pelaksanaan lelang Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang/Risalah Lelang. Risalah Lelang terdiri dari Bagian Kepala, Bagian Badan dan Bagian Kaki yang dibuat dalam Bahasa Indonesia dan diberi nomor urut.

KESIMPULAN

Pertimbangan pihak Kreditor dalam memutuskan dilaksanakannya Parate Eksekusi melalui mekanisme pelelangan umum adalah dengan telah maksimalnya upaya yang dilakukan kreditor dalam melakukan penagihan piutangnya baik secara persuasif ataupun dengan memberi somasi/peringatan. Pendekatan secara non yuridis telah dilakukan namun debitor tidak dapat membayar utang-utangnya, sehingga dinyatakan debitor telah melakukan wanprestasi. Upaya yang selanjutnya dilakukan adalah dengan melalui pendekatan non yuridis disertai peringatan melalui surat teguran maupun somasi yang dilakukan kreditor atas kewajiban pembayaran utang oleh debitor hingga kreditor harus memutuskan dilaksanakannya parate eksekusi atas obyek jaminan utang. Pertimbangan lainnya dari pihak Kreditor dengan cara penjualan umum (lelang) memerlukan waktu yang lebih singkat dan biaya yang relatif lebih efisien. Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan KPKNL bersifat Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Pelaksanaan Lelang harus dilakukan oleh Pejabat Lelang .

Pelaksanaan Parate Eksekusi Jaminan Utang Debitor melalui mekanisme Pelelangan Umum dilakukan dengan melalui tahapan-tahapan tahapan-tahapan yaitu verifikasi dokumen permohonan lelang parate eksekusi Hak tanggungan oleh pemohon lelang, penetapan jadwal pelaksanaan lelang, Tahap ketiga kewajiban pemohon parate eksekusi (pihak kreditor) untuk mengumumkan kepada khalayak ramai atas rencana lelang parate eksekusi, tahap keempat verifikasi calon peserta lelang, tahap kelima pelaksanaan lelang dan penetapan pemenang dan tahap keenam pembuatan produk hukum berupa risalah lelang

Daftar Pustaka

- Bambang Setijoprodjo, 1996, Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan, Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan, Medan.
- Badriyah Harun, Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah(Solusi Hukum Legal Action dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah), (Jakarta: Pustaka Yustisia, Cetakan 1, 2010),
- Budiono, H. 2008, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, cet.2, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Burhan, Ashshofa, 2010, Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta.
- Handayani, dkk, 2002, Metode Penelitian Hukum dan Statistik, Malang: UMM Press
- J. Soepranto, 1981, Metodologi Penelitian Hukum, Gramedia, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2009, Kompilasi Hukum Jaminan, cet.2, Mandar Maju, Bandung.

- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke VI, 2012),
- Muljadi, K. 2006, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2007, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Ed.2, Cet.3, Sinar Grafika. Jakarta.
- Rachmadi Usman, 1999, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 1997, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Mandar Maju, Bandung.
- R, Soemitro, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Ed.2, Cet.1, Eresco, Bandung.
- R. Soepomo, 1989, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Setiawan, 1994, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta
- Sudargo Gautama, 1996, *Komentar atas Undang-undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
- Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Lembaran Negara RI Tahun 1992, No. 182, Sekretariat Negara, Jakarta.
- Republik Indonesia, 1996. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara RI Tahun 1996, No. 42, Sekretariat Negara. Jakarta.
- _____, Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2004, Lembaran Negara RI tahun 1999, No. 66 Sekretariat Negara, Jakarta
- _____, Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Ordonansi 28 Februari 1908 LN 08-189.
- _____, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.
- _____, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tanggal 26 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

_____, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2010 Tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

_____, Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4471.

_____, 1978, Himpunan Surat Keputusan dan Surat Edaran Lelang, Direktorat Jenderal Pajak. Jakarta .

_____, 1993, Himpunan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia, tentang Pengurusan Piutang Negara, Panitia Urusan Piutang Negera Direktorat Pajak tidak Langsung, 1978, Himpunan Surat-Surat Edaran dan Surat.