

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS KREDIT MACET MELALUI
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
KOTA SEMARANG**

**SKRIPSI
PROGRAM SARJANA (S-1)**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)**



Disusun Oleh :

M. KHOLISH FUAD
NIM. 1502056042

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**

2022



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan, Semarang. Telp/Fax. (0294)
7601291 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang
Di Semarang

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, saya sebagai Pembimbing menyetujui naskah skripsi saudara:

Nama : M. Kholish Fuad

NIM : 1502056042

Jurusan : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : **Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kredit Macet Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang**

Dengan ini saya mohon sekiranya naskah skripsi tersebut dapat dimunaqosahkan. Demikian, Surat Persetujuan ini untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Semarang, 14 Juni 2022

Pembimbing 1

Dr. Novita Dewi M S.H., M.H
NIP. 197910222007012011



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jalan Prof.Dr. Hamka Km. 2 (Kampus 3UIN Walisongo) Ngaliyan, Semarang, 50185
Telp./Fax 024-7601291

PENGESAHAN

Nama : M. Kholish Fuad
NIM : 1502056042
Jurusan : Ilmu Hukum
Judul : Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kredit Macet Melalui Kantor
Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Kota Semarang,

Telah dimunaqsyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus, pada tanggal 23 Juni 2022 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I

Semarang, 21 Juli 2022

Ketua Sidang / Penguji

Drs. H. Maksun, M.Ag.
NIP. 196805151993031002

Sekretaris Sidang/ Penguji

Dr. Novita Dewi Masvitoh, SH., MH.
NIP.197910222007012011

Penguji Utama I

Nur Hidayati Setyani, S.H., MH.
NIP. 196703201993032001



Penguji Utama II

Muhammad Shoim, S.Ag., M.H.
NIP. 1971110120060410003

Pembimbing I

Dr. Novita Dewi Masvitoh, SH., MH.
NIP. 197910222007012011

MOTTO

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ ۚ
وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ

“Dan hendaklah di antara kamu ada segolongan orang yang menyeru kepada
kebaikan, menyuruh (berbuat) yang makruf, dan mencegah dari yang mungkar.
Dan mereka itulah orang-orang yang beruntung.” (Q.S. [Ali Imran].3:104)¹

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Indonesia pojok*, (Semarang: PT Karya Toha Putra, 1998)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Bapak dan Ibu tercinta yang senantiasa memberikan dukungan, kasih sayang, dan doa yang tiada hentinya.
2. Guru-guru tercinta yang senantiasa memberikan nasihat dan Doa.
3. Kepada Pembimbing tercinta, Ibu Novita yang telah memberikan bimbingan dan arahan yang membangun.
4. Nurul Qothrin Nada istri tercinta yang selalu mendukung, menemani dan mendoakan.
5. Sahabat-sahabatku Prodi Ilmu Hukum angkatan 2015
6. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan.

Terimakasih atas seluruh doa, dukungan, kasih sayang, dan pengorbanan yang telah diberikan dengan penuh ketulusan dan keikhlasan. Tiada upaya yang dapat penulis lakukan, hanya doa yang dapat penulis haturkan, semoga Allah membalas semua yang telah diberikan kepada penulis dengan kebaikan dan keberkahan. Aamiin ya Rabbalalamiin

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 17 Juni 2022



M. Kholish Fuad

ABSTRAK

Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu penyakit kronis yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak terlebih lagi keberadaan bank mempunyai peranan strategis dalam kegiatan perekonomian Indonesia. Ada beberapa kasus kredit macet dengan jaminan hak tanggungan yang diselesaikan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara di Kota Semarang dengan cara dilelang diantaranya yaitu Nasabah dari PT BRI yang menjaminkan tanah dan bangunan SHM. No. 3794 luas tanah 687m² di jalan Mangga Dalam Kel Srandol Wetan, Kec Banyumanik, Kota Semarang dengan harga Limit Rp 1.700.000.000. dengan uang jaminan Rp 340.000.000; batas akhir jaminan 22 September 2020, sedangkan batas akhir penawaran 23 September 2020 pukul 13.30 WIB. Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan maka munculah rumusan masalah sebagai berikut : **Pertama** Bagaimana prosedur eksekusi kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, **Kedua** Apa saja kendala-kendala dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang,

Penelitian ini adalah penelitian dengan jenis Penelitian lapangan (field research) dengan menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan non-doktrinal. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan observasi dengan petugas KPKNL dan orang yang pernah melakukan lelang.

Hasil penelitian, **Pertama** ternyata lelang di KPKNL dilakukan secara online dengan mengumpulkan berkas-berkas, pengecekan, penjadwalan, dan pembayaran. **Kedua** peminat lelang sangatlah minim mengingat, ketidak pastian barang yang mungkin masih bisa digugat oleh pihak-pihak lain setelah memenangkan lelang, rumit dan pemenang lelang terkadang tidak mau melunasi hasil kemenngan dikarekan barang tidak sesuai diksripsi dan memilih untuk tidak memlikinya.

Kata Kunci : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Lelang, pelakul lelang

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, kasih sayang, hidayah serta inayah-Nya kebaikan dan keberkahan-Nya senantiasa menyertai kita. Shalawat dan salam semoga selalu terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, keluarga, dan para sahabatnya.

Dengan segala rasa syukur Alhamdulillah, penulis dapat menyelesaikan skripsi penulis yang berjudul “Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kredit Macet Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negar Dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang ” guna memenuhi tugas dan persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum program studi Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang. Tentunya ini semua tidak mudah bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini tanpa doa, bimbingan, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis. Dengan selesainya penyusunan skripsi ini, penulis ingin menghaturkan terima kasih penulis kepada:

1. Dr. Novita Dewi Masyitoh S.H., M.H selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan kepada penulis dari awal hingga terselesaikan skripsi ini.
2. Bapak dan Ibu tercinta, yang selalu memberikan doa, dukungan, dan segala yang tak ternilai kepada penulis.
3. Seluruh jajaran Dosen dan Staf pada Fakultas Syari’ah dan Hukum.
4. Teman-teman lainnya dan saudara-saudara tercinta yang telah banyak membantu dan memberikan semangat kepada penulis.
5. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu memberikan dukungan. Semoga skripsi ini memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca, serta dapat memberi manfaat untuk mendorong penelitian-penelitian selanjutnya.

DAFTAR ISI

Halaman Persetujuan Pembimbing	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Deklarasi.....	v
Halaman Abstrak	vi
Halaman Kata Pengantar	vii
Halaman Daftar Isi.....	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat	7
D. TELAAH PUSTAKA.....	8
E. METODE PENELITIAN.....	11
F. SISTEMATIKA PENULISAN.....	17

BAB II EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN LELANG ATAS KREDIT MACET

A. Tinjauan Umum Tentang Tanggungan	19
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	30
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	36

BAB III EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS KREDIT MACET MELALUI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA SEMARANG

A. Profil KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).....	52
B. Eksekusi Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang	58

BAB IV KEDALA-KENDALA LELANG DALAM EKSEKUSI KREDIT MACET YANG BERUPA HAK TANGGUNGAN MELALUI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KPKNL

A. Tujuan Diadakanya Lelang	74
B. Kendala-Kendala Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara KPKNL.....	78
C. Kendala-Kendala Lelang Menurut Pihak external kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL	82

BAB V PENUTUP

A. KESIMPULAN	89
B. SARAN	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan. Dunia perbankan sangat berperan penting dalam pembangunan ekonomi di suatu negara, lembaga perbankanlah yang banyak membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang.

Bank menurut Pasal 1 Butir 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790,”

Berbicara mengenai hutang-piutang telah dijelaskan dalam Al-Qur'an QS Al-Baqarah Ayat 280 yang menjelaskan bahwa diperbolehkan hutang dengan jangka pembayaran yang lama apabila orang yang dihutangi masih dalam kesulitan

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ
لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui (280).¹

Pengertian kredit menurut Pasal 1 Butir 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang

¹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Indonesia pojok*, (Semarang: PT Karya Toha Putra, 1998), hlm 37

atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²

Kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang sangat penting dalam kehidupan perekonomian suatu negara, karena kredit yang diberikan secara selektif dan terarah oleh bank kepada nasabah dapat menunjang terlaksananya pembangunan sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Kredit yang diberikan oleh bank sebagai sarana untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun khusus untuk sektor tertentu. Persoalan kredit macet selalu saja menjadi berita dalam berbagai harian lokal maupun nasional yang terbit di Indonesia. Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu penyakit kronis yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak terlebih lagi keberadaan bank mempunyai peranan strategis dalam kegiatan perekonomian Indonesia.³

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah, “Jaminan tambahan diserahkan kepada nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”.⁴ Jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu: ⁵

1. Jaminan Materiil (kebendaan) seperti:

- a. Gadai (pand), yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;

²Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

³ Frans Hendra Winarta, *Teknisi Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum*, <http://www.mitraneutra.or.id>, 12 September 2020.

⁴ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Rajawali Pers, Jakarta, 2004), hlm. 21

⁵Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Rajawali Pers, Jakarta, 2004), hlm. 23-25

- b. Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - c. Jaminan Fidusia, diatur di dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
 - d. Hipotek, diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata.
2. Jaminan Imateriil (perorangan) yaitu:
- a. Penanggung (*borg*) adalah orang yang dapat ditagih;
 - b. Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
 - c. Perjanjian garansi.

Jaminan atas hutang seseorang yang secara umum diatur didalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Didalam Pasal 1131 KUH Perdata menentukan bahwa:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Sedangkan di dalam Pasal 1132 KUH Perdata menentukan bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Berdasarkan rumusan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata dapat diketahui bahwa kebendaan si berhutang itu secara umum menjadi jaminan atas hutang siberhutang, dan hasil penjualan benda jaminan dibagi diantara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing. Para kreditur itu mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya. Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit antara lain:⁶

⁶ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004), hlm. 96.

1. Mencari keuntungan yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dari bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah;
2. Membantu usaha nasabah;
3. Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.;
4. Membantu Pemerintah untuk semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan maka semakin baik, semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor.

Memberi pinjaman dengan orang lain juga sudah dijelaskan dalam Al-Qur'an dalam Firman Allah pada QS Al-Baqarah Ayat 245, bahwasanya kita sesama manusia harus saling membantu (dalam hal memberi hutangan), maka Allah akan melipatgandakan rezekinya.

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْضُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ ﴿٢٤٥﴾

Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan meperlipatgandakan pembayarannya kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan (245).⁷

Bank dalam memberikan kredit, wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, serta harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Indonesia pojok*, (Semarang: PT Karya Toha Putra, 1998), hlm28.

resiko. Dalam pemberian kredit ini bank menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari debitur cidera janji atau wanprestasi. Jaminan kredit merupakan jaminan akan pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit. Adapun kegunaan jaminan kredit adalah untuk:⁸

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Khusus mengenai jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan Atas Tanah pemerintah telah mengaturnya di dalam UU. No. 4 Tahun 1996 Tentang. Pengertian Hak Tanggungan di dalam undang-undang tersebut adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 Ayat 1 UU. No. 4 tahun 1996). Menurut Undang-Undang ini juga hak atas tanah yang dapat dibebani Hak

⁸C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2002), hlm.320

Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (Pasal 4 Ayat 1 dan 2 UU. No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Salah satu rangkaian prosedur yang harus dilengkapi bank kreditur sebelum pelaksanaan lelang adalah menetapkan nilai limit lelang objek hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 44 Ayat (1) PMK Nomor 27 Tahun 2016 yang berbunyi: “Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: (a) penilaian oleh Penilai, (b) penaksiran oleh Penaksir”. Bank kreditur menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir.

Pasal 44 Ayat (2) yang berbunyi: “Penilai sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya”. Pasal 44 Ayat (3) disebutkan tentang pengertian penaksir, yaitu pihak yang berasal dari penjual (bank kreditur), yang melakukan penafsiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh bank kreditur, termasuk untuk benda seni dan benda antik atau kuno. Tentang Nilai Limit diatur hal baru bahwa besarnya nilai limit wajib ditetapkan dengan didasari oleh hasil penilaian dari penilai independen.

Ada beberapa kasus kredit macet dengan jaminan hak tanggungan yang diselesaikan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara di Kota Semarang dengan cara dilelang diantaranya yaitu Nasabah dari PT BRI yang menjaminkan tanah dan bangunan SHM. No. 3794 luas tanah 687m² di jalan Mangga Dalam Kel Srandol Wetan, Kec Banyumanik, Kota Semarang dengan harga Limit Rp 1.700.000.000. dengan uang jaminan Rp 340.000.000; batas akhir jaminan 22 September 2020, sedangkan batas akhir penawaran 23 September 2020 pukul 13.30 WIB.⁹ Berdasarkan kasus

⁹<http://lelang.go.id/lot-lelang/detail/371146/PT=BRItanah-dan-bangunan-SHM-No-3794-luas-tanah-687-m2-di-Jl-Mangga-Dalam-Kel-Srandol-Wetan-KecBanyumanik-kota-Semarang.html> Diakses pada 22 September 2020 pukul 21.25 WIB.

ini, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kredit Macet Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Kota Semarang”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur eksekusi kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang?
2. Apa saja kendala-kendala dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan masalah diatas, penulisan ini bertujuan untuk:

- a. Untuk mengetahui prosedur eksekusi kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang

2. Manfaat Penulisan

- a. Untuk menambah pengetahuan dan memperluas wawasan bagi kebutuhan akademis, khususnya mengenai hukum positif hak tanggungan di Indonesia;
- b. Manfaat Praktisnya yaitu sebagai sumbangan bagi praktisi-praktisi hukum dan masyarakat pada umumnya tentang hak tanggungan sehingga dapat mengetahui dengan jelas kekuatan akta hak tanggungan sebagai agunan atau jaminan dalam pemberian kredit.

D. TELAAH PUSTAKA

Dalam menulis sebuah skripsi, penulis melakukan penelaahan terhadap karya ilmiah lainnya, dengan melihat karya ilmiah yang membahas tentang sengketa kredit macet dengan jaminan hak tanggungan, kemudian menganalisa dengan maksud agar tidak terjadi duplikasi dengan karya orang lain. Adapun Karya Ilmiah yang dijadikan penulis acuan yaitu :

1. Penelitian Vera Ayu Riandini, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang 2015, yang berjudul “ Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintahan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang”.

Skripsi ini membahas mengenai Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan mengkaji hambatan apa saja yang terjadi pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Penyelesaian kredit macet memiliki beberapa alternatif yaitu penjualan dibawah tangan, Parate Eksekusi dan Fiat pengadilan. Kemudian hambatan dalam proses eksekusi yaitu tidak adanya peserta lelang yang dikarenakan masih banyaknya masyarakat menganggap bahwa obyek lelang merupakan hal yang tabu atau obyek lelang yang tidak bagus, pengosongan tanah yang masih berpenghuni padahal obyek sudah terjual, kemudian adanya gugatan dari pihak ketiga sehingga lelang harus dibatalkan dan diselesaikan di fiat pengadilan.¹⁰

Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu penulis menjelaskan tentang bagaimana penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang dan kendala-kendala dalam penyelesaiannya.

¹⁰ Vera Ayu Riandini, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintahan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang*, (Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, 2015)

2. Penelitian Ikhwana Nandasari, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang 2019 yang Berjudul “Penyelesaian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang”. Skripsi ini membahas mengenai penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan di KPKNL dan keuntungan menyelesaikan kredit macet di KPKNL. Hasil penelitian ini adalah adanya upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit sebelum dilakukan penyelesaian kredit macet melalui lembaga yang bersifat yudisial, Adapun fasilitas dan kebijakan yang dapat digunakan yaitu penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, dan penambahan fasilitas kredit. Kemudian, keuntungan menyelesaikan penyelesaian kredit macet di KPKNL yaitu yaitu lelang bersifat terbuka untuk umum, dipimpin oleh pejabat KPKNL yang independen untuk kepentingan semua pihak terutama untuk melindungi kepentingan debitur, kreditur, dan pemenang lelang.¹¹

Perbedaan dengan penelitian yang penulis paparkan yaitu bahwasanya penulis mengkaji mengenai bagaimana penyelesaian kredit macet dengan menggunakan jaminan hak tanggungan beserta bagaimana kendala-kendala dalam penyelesaiannya di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Kota Semarang.

3. Penelitian Sri Wardianti Syaiful, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang 2016 yang berjudul “Penyelesaian kredit macet pada Bank BNI Cabang Prabumulih”. Skripsi ini membahas tentang Bagaimana prosedur penyelesaian kredit macet pada BNI Cabang Prabumulih dan bagaimana hambatan-hambatannya, kesimpulan dari penelitian ini yaitu Calon debitur mengajukan permohonan pelaksanaan kredit kepada Bank BNI cabang Prabumulih,

¹¹Ikhwana Nandasari, “*Penyelesaian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang*”,(Skripsi Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2019)

dengan kelengkapan data calon debitur; b. Sebelum diberikannya pelaksanaan kredit, pihak Bank BNI cabang Prabumulih akan menganalisis calon debitur yang dilihat dari kelengkapan dokumen, usia dan jaminan; c. Setelah dinilai dan diproses oleh pihak Bank BNI cabang Prabumulih, debitur mendapatkan kreditnya sesuai yang diajukan dengan melihat nilai jaminan.¹²

Perbedaan dengan penelitian yang penulis paparkan yaitu bahwasanya penulis mengkaji mengenai bagaimana penyelesaian kredit macet dengan menggunakan jaminan hak tanggungan beserta bagaimana kendala-kendala dalam penyelesaiannya di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Kota Semarang.

4. Penelitian Abdul Muiz, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2017 yang berjudul "Pelaksanaan Pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan di BPRS Bangun Drajat Warga Gedongkuning" skripsi ini membahas tentang pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan di BPRS BDW Gedongkuning sudah sesuai dengan kontrak antara nasabah dengan bank dan Bagaimana penyelesaian kredit macet BPRS BDW Gedongkuning. Kesimpulan dari penelitian ini yaitu pemberian kredit dari bank kepada nasabah didasari oleh suatu kontrak kredit yang disepakati kedua belah pihak yang mengikat keduanya, dan penyelesaian kredit macet di BPRS BDW Gedongkuning adalah musyawarah secara kekeluargaan dan lelang agunan.¹³
5. Penelitian Ariyana Rezki Ananda, Jurnal Hukum Volume III No. 1 Februari 2016, jurnal ini yang berjudul "Pelaksanaan Lelang Terhadap Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai".

¹² Sri Wardianti, "*Penyelesaian kredit macet pada Bank BNI Cabang Prabumulih*", (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2016).

¹³ Abdul Muiz, "*Pelaksanaan Pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan di BPRS Bangun Drajat Warga Gedongkuning*" (Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017).

Jurnal ini menjelaskan tentang Pertanggungjawaban nasabah Debitur terhadap harga agunan yang tidak menutupi hutang dan bunga kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai untuk menyelesaikan kredit macet dan Bagaimanakah solusi penyelesaian kredit macet di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai mengatasi permasalahan agunan yang tidak sesuai dengan harga pasar saat ini. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Penyelesaian pertanggungjawaban hasil negosiasi yaitu dengan cara CV. Dumai Putra Riau menjual aset berupa Mobil Innova agar tidak dituntut oleh bank dan dilakukan hapus buku dan solusi penyelesaiannya adalah memanggil kembali nasabah debitur memiliki agunan dan menjelaskan bahwa nasabah itu sendiri yang harus bertanggungjawab karena nilai agunan menurun yang menyebabkan hutang tidak tertutupi. Setelah itu dibuat surat perjanjian agar nasabah melunasi sisa hutangnya tidak lebih dari 30 hari. Jika melewati batas maka bank akan membuat tuntutan secara perdata kepada nasabah tersebut.¹⁴

Perbedaan dengan penelitian yang penulis paparkan yaitu bahwasanya penulis mengkaji mengenai bagaimana penyelesaian kredit macet dengan menggunakan jaminan hak tanggungan beserta bagaimana kendala-kendala dalam penyelesaiannya di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Kota Semarang.

E. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya. Dalam melakukan penelitian hukum seyogyanya selalu mengikatkan dengan makna yang mungkin dapat diberikan kepada

¹⁴ Ariyana Rezki Ananda, “Pelaksanaan Lelang Terhadap Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai”, (Jurnal Hukum Volume III No. 1 Februari 2016)

hukum.¹⁵ Agar suatu penelitian ilmiah dapat berjalan dengan baik maka perlu menggunakan metode penelitian yang baik dan tepat. Dengan ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum kualitatif, dimana prosedur penelitian menghasilkan data yang deskriptif, yang bersumber dari tulisan atau ungkapan dan tingkah laku yang dapat diobservasi dari manusia.¹⁶ Dalam penelitian ini dibatasi dalam permasalahan kredit macet yang diselesaikan di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara di Kota Semarang selama tahun 2019.

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan Yuridis Empiris (*Non Doktrinal*), yaitu mengkaji konsep normatifnya atau peraturan perundang-undangan, sedangkan empiris yaitu mengkaji pada kenyataan yang ada terhadap cara penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang.¹⁷

2. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini sesuai judul penelitian maka lokasi yang menjadi tempat melaksanakan penelitian adalah Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Kota Semarang, karena KPKNL satu-satunya kantor yang melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.

¹⁵Khudzaifah Dimyati & Kelik Wardiono, *Metode Penelitian Hukum*,(Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2004), hlm 3.

¹⁶ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013, hlm 16

¹⁷ *Ibid*, hlm 35.

3. Sumber Data

Sumber data adalah tempat data diperoleh dengan menggunakan metode tertentu baik berupa manusia, artefak ataupun dokumen-dokumen. Sumber data penelitian yaitu sumber subjek dari tempat mana data bisa didapatkan, jika peneliti mempunyai kuisioner atau wawancara didalam pengumpulan datanya, maka sumber data ini dari responden, yakni orang yang menjawab pertanyaan peneliti.¹⁸

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti¹⁹. Adapun data primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu hasil wawancara dengan pegawai dari KPKNL Kota Semarang.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan menelusuri literatur-literatur yang berhubungan dengan masalah yang disesuaikan dengan pokok permasalahan yang ada dalam skripsi ini.²⁰ Jenis data sekunder dalam skripsi ini terdiri dari bahan hukum primer yang diperoleh dalam studi dokumen, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, yang diperoleh melalui studi literatur. Adapun data sekunder terdiri dari :
 - 1.) Bahan Hukum primer yaitu berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penulisan penelitian ini. Adapun peraturan yang digunakan yaitu : 1) KUH Perdata 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang 4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi, (Mixed Methods)*, (Bandung; Alfabeta, 2013) hlm 309.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2012), hlm. 51.

²⁰ *Ibid*, hlm. 52.

Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Juli 2013 atau aturan tentang penentuan obyek lelang dan tata cara lelang;

- 2.) Bahan hukum sekunder yaitu Bahan hukum sekunder, berasal dari hasil-hasil karya orang-orang dari kalangan hukum, teori-teori, buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum, seminar hukum, dan lain-lain;
- 3.) Bahan hukum tersier, yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum dan bahan hukum sekunder. Seperti website, surat kabar, dan lain-lain.

4. Teknik pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data mengambil dari data yang ada, kemudian data digali, ditemukan, dikompilasi, dan dianalisis, data akan disajikan dalam bentuk deksriptif-analisis untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan. Pengumpulan data yang dipergunakan adalah:

- a) Wawancara (*Interview*), digunakan untuk mendapatkan keterangan atau informasi secara langsung dari narasumber di lokasi penelitian. Sifat wawancara yang terbuka memungkinkan untuk menggali data yang semakin dalam. Saat ini metode wawancara dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer karena pewawancara bertatap muka langsung dengan narasumber untuk menanyakan perihal pribadi responden, pendapat, atau persepsi serta saran responden dan fakta yang terjadi di lokasi penelitian.²¹ Wawancara yang digunakan penulis berbentuk wawancara terstruktur yaitu kepada informan diajukan pertanyaan yang telah di sediakan sebelumnya untuk menghindari data yang tidak lengkap. Dalam hal ini informan tidak terbatas dalam memberikan jawaban sehingga memberikan keterangan secara bebas.

²¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm.87-88.

b) Metode dokumentasi adalah mencari data atau hal-hal variable berupa catatan, transkrip, buku, surat, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda, dan sebagainya.²² Atau dapat juga diartikan sebagai proses pengumpulan data sekunder yang dicari dan diperlukan. Selanjutnya melakukan *content identification* dengan mempelajari substansi dari data sekunder tersebut, lalu mencatat data dalam form pencatat dokumen, yang terakhir mengklarifikasi data dalam form pencatat sesuai permasalahan yang di teliti. Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan dan menginventarisir bahan hukum primer (undang-undang dan peraturan-peraturan), bahan hukum sekunder (literatur, buku, jurnal), dan bahan hukum tersier(kamus hukum).

5. Uji Validitas Data

Dalam suatu penelitian, validitas data mempunyai pengaruh yang sangat besar dalam menentukan hasil akhir suatu penelitian. Sehingga untuk mendapatkan data yang valid diperlukan suatu teknik memeriksa keabsahan suatu data. Keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik Triangulasi. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar itu untuk keperluan pengecekan dan perbandingan terhadap data itu.²³

Menurut Patton dalam Moleong, triangulasi dengan sumber dapat ditempuh dengan jalan sebagai berikut :

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara;
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi ;
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu;

²²Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1992), hal 236.

²³Moloeng, Lexy J, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Rosdakarya, 2002), hlm 178.

4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada, orang pemerintahan ;
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.²⁴

Dengan teknik ini penelitian dilakukan dengan membandingkan data-data yang diperoleh dari KPKNL Kota Semarang melalui wawancara dengan isi suatu dokumen yang diperoleh dari data sekunder dan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini, seperti buku-buku literatur, peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan pendapat ahli yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, seperti dokumen yang diperoleh dari KPKNL Kota Semarang. Bertujuan agar didapatkan hasil penelitian yang diharapkan sesuai dengan fokus yang diteliti. Diharapkan dengan data yang valid dapat memperkuat hasil penelitian.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian penting agar data yang sudah terkumpul dapat dianalisis, sehingga dapat menghasilkan jawaban untuk memecahkan masalah-masalah yang telah dikemukakan. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan analisis kualitatif dengan interaktif model yaitu komponen reduksi data dan penyajian data dilakukan bersama dengan pengumpulan data, kemudian setelah data terkumpul maka tiga komponen tersebut berinteraksi dan bila kesimpulan dirasa kurang maka perlu ada verifikasi dan penelitian kembali mengumpulkan data lapangan.²⁵ Menurut H.B. Sutopo, ketiga komponen tersebut adalah:²⁶

²⁴*Ibid*, hlm 178.

²⁵H.B.Sutopo, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Surakarta: UNS Press, 1999), hlm 8.

²⁶*Ibid*, hlm 9.

- 1.) Reduksi data Merupakan proses seleksi, penyederhanaan dan abstraksi dari data fieldnote;
- 2.) Penyajian data Merupakan suatu realita organisasi informasi yang memungkinkan kesimpulan penelitian dapat dilakukan, sajian data dapat meliputi berbagai jenis matrik, gambar atau skema, jaringan kerja, kaitan kegiatan dan
- 3.) Table Kesimpulan dan verifikasi Dalam pengumpulan data peneliti harus sudah memahami arti berbagai hal yang di temui, dengan melakukan pencatatan peraturan-peraturan, pola pernyataan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, arahan sebab akibat dan berbagai potensi kesimpulan yang diverifikasi.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memberikan pemahaman menyeluruh mengenai pembahasan dalam penulisan hukum ini. Dalam bagian ini, penulis mensistematisasikan dalam bagian-bagian yang akan dibahas menjadi lima bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang saling terkait, tersistematis, terarah dan mudah dimengerti, sehingga saling mendukung dan menjadi satu kesatuan yang bulat dan utuh. Adapun sistematika penulisan hukum tersebut adalah sebagai berikut :

1. BAB I : PENDAHULUAN

Terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat penelitian, Kerangka Teori, Telaah Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

2. BAB II : EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN LELANG ATAS KREDIT MACET

Dalam bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum kredit, tinjauan umum tentang lelang dan hak tanggungan.

3. BAB III: EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS KREDIT MACET MELALUI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG

Dalam bab ini membahas tentang gambaran umum tempat penelitian yaitu KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kemudian dalam bab ini membahas penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan beserta analisisnya.

4. BAB IV : KENDALA-KENDALA DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SEMARANG

Dalam bab ini membahas hasil dari penelitian yaitu Analisis penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dan analisis kendala-kendala dalam penyelesaian kredit macet dengan menggunakan jaminan hak tanggungan.

5. BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai simpulan serta saran dari hasil penelitian yang telah dilakukan penulis yang dapat penulis kemukakan pada para pihak yang terkait.

BAB II

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN LELANG ATAS KREDIT MACET

A. Tinjauan Umum Tentang Tanggungan

1. Pengertian Tanggungan dan Dasar Hukum

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas jaminan yang diterima.¹ Hartono Hadisoeparto mengemukakan bahwa, jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.² Sedangkan menurut M. Bahsan mengatakan bahwa, jaminan adalah: “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu hutang-piutang dalam masyarakat.³

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Tanggal 9 April 1996 diundangkan UUHT, untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA. Sebelum berlakunya UUHT sesuai dengan ketentuan Pasal 57 UUPA, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hipotik yang diatur dalam Buku II KUHPerdara Indonesia dan credietverband yang diatur dalam Stb.1937- 190, mengenai hal-hal

¹ M. Kasir Ibrahim, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (PT. Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994) hlm. 143.

² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004) hlm. 22.

³ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Rezeki Agung, Jakarta, 2001), hlm. 148.

yang belum ada ketentuannya dalam UUPA. Dengan telah disahkan dan diundangkannya UUHT ini, berarti bukan saja tercipta unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah. Sebelum dikeluarkannya UUHT seringkali timbul perbedaan persepsi mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain-lain, sehingga mencerminkan kurangnya kepastian hukum dalam pemberian jaminan tersebut. Dalam UUHT tersebut, telah diatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang haknya.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan..
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Lebih lanjut pengertian hak tanggungan dikemukakan oleh Sutarno, bahwa hak tanggungan adalah: “Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan.”⁴ Menurut Salim. HS unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan yaitu sebagai berikut:⁵

- a) Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat

151. ⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Alfabeta, Bandung, 2003), hlm.

⁵ *Ibid*, hlm. 93.

diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dapat mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjualan tersebut walaupun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*)

- b) Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya;
- c) Untuk pelunasan hutang tertentu, maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur;
- d) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi:

“Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan”

2. Sifat dan Asas-Asas Hak Tanggungan

Apabila mengacu beberapa Pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, maka terdapat beberapa sifat dan asas dari hak tanggungan. Adapun sifat dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a) Hak tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*).
- b) Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan:

“Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebeni sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”.

- c) Hak tanggungan mempunyai sifat membebeni berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanah juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

d) Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir*

Dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Angka 8, menentukan bahwa:

“Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”

Lebih lanjut hak tanggungan mempunyai sifat *Accessoir* dinyatakan dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa:

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang- piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut”. Kemudian dalam Pasal 18 Ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan: “hak tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan”.

e) Hak tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang, Menurut Remi Sjahdeini, Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tersebut memungkinkan pemberian hak tanggungan untuk:⁶ (1) Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan suatu perjanjian hutang piutang. (2) Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian hutang-piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

f) Hak tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada

Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang No.

⁶ Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Alumni; Bandung, 1999, Hlm. 34.

4 Tahun 1996 menentukan: “Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Dengan demikian hak tanggungan tidak akan hapus sekalipun objek hak tanggungan itu berada pada pihak lain.

- g) Hak tanggungan dapat beralih dan dialihkan karena mungkin piutang yang dijamin itu dapat beralih dan dialihkan. Ketentuan bahwa hak tanggungan dapat beralih atau dialihkan yaitu dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut atau hak tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok.⁷
- h) Hak tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah Menurut Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut“. Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Selain sifat-sifat hak tanggungan tersebut di atas, hak tanggungan juga mempunyai asas-asas antara lain:

- a) Hak tanggungan menganut asas spesialisitas.

⁷ Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Prenada Media, Jakarta, 2005), hlm. 105.

Hak tanggungan menganut asas spesialisitas dinyatakan dalam Pasal 11 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa: “Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin;
- 4) Nilai hak tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan

Lebih lanjut hak tanggungan menganut asas spesialisitas dikemukakan oleh Budi Harsono, bahwa “Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi hak tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, juga uraian yang jelas dan pasti mengenai bendabenda yang ditunjuk menjadi objek hak tanggungan”⁸

b) Hak tanggungan menganut asas publisitas

Hak tanggungan menganut asas publisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang menentukan: “Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”. Lebih lanjut asas publisitas yang dianut hak tanggungan dinyatakan dalam penjelasan Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa: “Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu

⁸ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta; Djambatan, 2003.), hlm 422

didaftarkan pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga”.

Mengenai hak tanggungan menganut asas publisitas, Remi Sjahdeini menyatakan bahwa untuk memberikan keadilan bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu hak Sutarno,⁹ Tanggungan atas suatu objek hak tanggungan, yaitu dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah.

3. Subjek dan Obyek Tanggungan

Mengenai Subjek hak tanggungan menurut Pasal 8 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan bahwa “Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan”.

Orang perorangan dan badan hukum yang dapat memperoleh Hak Milik menurut Pasal 21 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 adalah orang perorangan Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

Mengenai badan hukum yang dapat memperoleh Hak Milik atas tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1973 adalah:

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958;
- 3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri agama;

⁹Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Alumni; Bandung, 1999, Hlm. 44.

- 4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial”.

Salim HS menyatakan bahwa¹⁰ Subjek hak tanggungan sebagai pemberi hak tanggungan, adalah: “Orang perorangan dan badan hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan pada saat pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan. Dalam praktek pemegang hak tanggungan adalah bank sebagai pemberi kredit, hal ini dikarenakan bank tidak memberikan kredit kepada masyarakat tanpa jaminan, dengan demikian setiap pemberian kredit harus ada jaminan yang diserahkan oleh penerima kredit kepada bank.

Objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996, menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan pada Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara. Menurut penjelasan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996, terdapat dua unsur mutlak dari Hak Atas Tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah:

- 1) “Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas);

¹⁰ PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan, *Materi Pendidikan Calon Yurist/Bank Legal Officer*, (Palembang, 2006), hlm 126.

- 2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan sehingga apabila diperlukan harus dapat segera direalisasi untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya”.

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tatacara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Eksekusi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG.¹¹ Dalam kamus hukum, eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan, pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan pengadilan, penyitaan dan penjualan barang seseorang atau lainnya karena berhutang.¹²

Dalam pelaksanaan pasal-pasal tersebut tidak terlepas dari peraturan lain seperti yang terdapat pada asas-asas hukum, yurisprudensi maupun praktik peradilan sebagai alat pembantu memecahkan penyelesaian masalah eksekusi yang timbul. Adapun bentuk-bentuk eksekusi adalah:

- a) Menyerahkan sesuatu barang;
- b) Mengosongkan sebidang tanah atau rumah;
- c) Melakukan suatu perbuatan hukum tertentu;
- d) Menghentikan suatu perbuatan atau keadaan;
- e) Membayar sejumlah uang.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun debitur yang bersangkutan telah

¹¹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2005), hlm. 1

¹² Sudarno, *Kamus Hukum*, (Rineka Cipta, Jakarta, 1992).hlm. 114.

diberikan somasi 3 kali berturut-turut. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa:

- a. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksug dalam Pasal 6 atau;
 - 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996.
- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- c. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;
- d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Ayat (1), Ayat (2), dan (3) batal demi hukum;
- e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang di jamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menurut Salim HS, mengemukakan bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:¹³

- a. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan;
- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Eksekusi di bawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan. Dalam istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata adalah, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada suatu orang atau lebih.”

Menurut Subekti perjanjian adalah “peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk

¹³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004) hlm 190.

melaksanakan suatu hal”. Dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan sepakat tanpa ada suatu paksaan baik itu dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian maupun dari pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut.¹⁴

Sedangkan Menurut Wirjono Prodjodikoro,¹⁵ menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut. Menurut pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian dalam adalah :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatka dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat sesuatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal

2. Pengertian Perjanjian Utang Piutang

Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, telah diatur dan ditentukan dalam bab ketiga belas buku ketiga KUH Perdata, dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang secara jelas menyebutkan bahwa¹⁶, “perjanjian pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Melihat berdasarkan dari pengertian perjanjian utang piutang yang diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, dapat diketahui bahwa

¹⁴ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), hlm. 119.

¹⁵ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hlm. 2.

¹⁶ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 9.

yang paling pokok dapat kita pahami apa utang dan piutang itu. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau Undang-Undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Sedangkan Piutang adalah tagihan (*klaim*) kreditur kepada debitur atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.¹⁷

3. Pihak-pihak dalam perjanjian utang piutang

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang yaitu sebagai berikut:

a. Kreditur

Pihak kreditur atau yang sering juga disebut dengan pihak yang memberi pinjaman utang (pihak yang berpiutang). Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 Angka 2 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

b. Debitur

Pihak debitur atau yang sering disebut dengan pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berutang). Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 Angka 3 telah

¹⁷ Aspek Hukum Dalam Hutang-Piutang, Diakses dari <http://blog-materi.blogspot.co.id/2014/aspek-hukum-dalam-hutangpiutang.html>, Pada tanggal 02 Februari 2021 pukul 21.33 WIB

dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

4. Hubungan Kreditur dan Debitur

Berdasarkan pengertian dari perjanjian utang-piutang yaitu suatu perjanjian tertentu yang dilakukan antara pihak kreditur selaku pemberi pinjaman utang dengan pihak debitur selaku penerima pinjaman utang, dimana yang menjadi objeknya berupa uang, dengan mencantumkan jangka waktu, serta mewajibkan kepada pihak debitur untuk mengembalikan utang tersebut disertai dengan bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan/disepakati bersama.

Dari pengertian tersebut dapat dilihat bahwa setelah terjadinya kesepakatan antara debitur dan kreditur tersebut, maka berdasarkan asas *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian setelah terjadi kesepakatan dan setelah ditanda tangannya perjanjian utang-piutang maka kedua belah pihak terikat dengan perjanjian yang dibuatnya tersebut, sehingga harus mentaati aturan-aturan yang berlaku serta beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian.

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian yang bertimbal balik seperti perjanjian utang piutang ini, hak dan kewajiban kreditur bertimbal balik dengan hak dan kewajiban debitur. Hak kreditur di satu pihak, merupakan kewajiban debitur di lain pihak. Begitu pula sebaliknya, kewajiban kreditur merupakan hak debitur. Uraian di bawah ini membahas tentang kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian utang-piutang.¹⁸

¹⁸ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm 29-31.

a. Kewajiban kreditur perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam KUH Perdata kewajiban-kewajiban kreditur tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, pasal 1759 hingga pasal 1761 KUHPerdata, menentukan sebagai berikut:

- 1) Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur;
- 2) Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan;
- 3) Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya kreditur.

b. Kewajiban Debitur

Kewajiban debitur dalam perjanjian utang piutang sebenarnya tidak banyak. Karena pada pokoknya kewajiban dari debitur adalah mengembalikan utang dalam jumlah yang sama sesuai yang di berikan oleh kreditur, disertai dengan pembayaran sejumlah bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan pula, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1763 KUH Perdata.

6. Tanggung Jawab Ketika Wanprestasi

Utang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian utang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu

yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan.¹⁹

Peristiwa yang banyak terjadi dibidang utang-piutang, pengembalian utang yang wajib dibayar oleh debitur acapkali tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan. apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka dapat dikatakan ia melakukan wanprestasi atau ingkar janji atau juga melanggar perjanjian. Wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian utang-piutang sebagai sumber persengketaan antara kreditur dengan debitur. Kreditur sudah menagih utangnya, di lain pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya lagi, maka ia harus bertanggung jawab.

Menurut Pasal 1883 KUH Perdata, wanprestasi seorang debitur dapat berupa:²⁰ Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, Debitur melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah), Debitur melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat, Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Maka terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh debitur menimbulkan suatu akibat hukum/tanggung jawab hukum/sanksi hukum yang harus diterimanya, terdapat 4 (empat) macam yaitu:

- a. Debitur diwajibkan membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau yang dinamakan membayar ganti rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan resiko.
- d. Debitur wajib membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di muka pengadilan, dan debitur terbukti melakukan wanprestasi.

¹⁹ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm 146.

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa.2002), hlm 45.

7. Ganti Rugi

Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi perdata lebih menitik beratkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, yakni kewajiban debitur untuk mengganti kerugian kreditur akibat kelalaian debitur yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugian tersebut meliputi:

- a) Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan;
- b) Kerugian yang sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur;
- c) Bunga atau keuntungan yang diharapkan.

Menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya yang dimaksud kerugian dalam pasal ini ialah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatannya), kewajiban ganti rugi tidak sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti rugi baru efektif menjadi kemestian debitur, setelah debitur dinyatakan lalai.

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin *credere* yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur atau pihak yang memberikan kredit (bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan.²¹ Kepercayaan yang merupakan inti sari dari pada arti kredit menurut R.

²¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (PT. Gramedia Pustaka Utama; Jakarta. 2003.), hlm 236.

Tjiptoadinugroho merupakan: “Suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah yang melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikannya”.²²

Menurut Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, merumuskan pengertian kredit adalah “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

H.M.A. Savelberg menyatakan, kredit sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbinten*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. Kredit sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang telah diserahkan itu.²³ Pengertian kredit juga dikemukakan oleh Muchdarsyah Sinungun yang menyatakan bahwa “kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa tertentu yang akan datang dan disertai dengan suatu kontra prestasi berupa uang”.²⁴

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Kasmir mengemukakan unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu kredit, antara lain:²⁵

²² 11 R. Tjiptoadinugroho, *Perbankan Masalah Perkreditan*, (Pradja Paramita, Jakarta, 1972), hlm. 5.

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1991). hlm. 21.

²⁴ Muchdarsyah Sinungun, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, (Bina Aksara, Jakarta. 1993), hlm 10.

²⁵ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004), hlm 94.

- a. Kepercayaan Yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan;
- b. Kesepakatan disamping unsur kepercayaan didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara bank dengan nasabah. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing;
- c. Jangka Waktu Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut dapat berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang;
- d. Resiko Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian kredit. semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya. Resiko ini menjadi tanggungan bank baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai maupun resiko yang tidak disengaja.
- e. Balas Jasa Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit merupakan keuntungan bank.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat diketahui pengertian kredit secara yuridis adalah 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 pada waktu yang ditentukan dengan pemberian bunga.

2. Jenis-jenis kredit

Kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari beberapa jenis. Jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat apabila ditinjau dalam Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 belum diatur secara jelas.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR tentang pemberian usaha kecil tanggal 4 April 1997, Jenis-jenis kredit terdiri dari:

- a. Kredit Investasi Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek (pabrik) baru. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin;
- b. Kredit Modal Kerja Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Contoh kredit modal kerja dibelikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lain yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

Jenis-jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat menurut pendapat para sarjana dapat dibedakan dalam berbagai jenis. Menurut Kasmir bahwa secara umum jenis-jenis kredit dapat ditinjau dari berbagai sudut antara lain. Menurut Kasmir bahwa secara umum jenis-jenis kredit dapat ditinjau dari berbagai sudut antara lain:²⁶

1. Ditinjau dari sudut kegunaan
 - a. Kredit Konsumtif yaitu kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan konsumsi seperti kredit profesi, kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, pembelian alat-alat rumah tangga, dan lain sebagainya
 - b. Kredit Produktif, yang terdiri dari:

²⁶ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004), hlm 99-102.

- 1) Kredit Investasi; yang dipergunakan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama seperti tanah, mesin, dan sebagainya.
- 2) Kredit Modal Kerja; digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya, seperti untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan;
- 3) Kredit Likuiditas; diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang kesulitan likuiditas. Misalnya kredit likuiditas dari Bank Indonesia yang diberikan untuk bank-bank yang memiliki likuiditas dibawah bentuk uang.

2. Ditinjau dari sudut jaminan

- a. Kredit Dengan Jaminan Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan debitur;
- b. Kredit Tanpa Jaminan Kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit tanpa jaminan diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik calon debitur.

3. Ditinjau dari sektor usaha

- a. Kredit Pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang;
- b. Kredit Peternakan, dalam hal ini juga untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi;
- c. Kredit Industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar;

- d. Kredit Pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayai biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak, timah;
 - e. Kredit Pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan;
 - f. Kredit Profesi, yaitu kredit yang diberikan kepada para professional, seperti dosen, dokter, atau pengacara;
 - g. Kredit Perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah.
4. Ditinjau dari sudut jangka waktu
- a. Kredit Jangka Pendek yaitu merupakan kredit yang berjangka waktu kurang dari 1 (satu) tahun atau paling lama 1 (satu) tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan ayam atau jika pertanian misalnya tanaman padi atau palawija;
 - b. Kredit Jangka Menengah Yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1(satu) tahun sampai 3(tiga) tahun dan biasanya kredit ini digunakan melalui investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing;
 - c. Kredit Jangka Panjang Yaitu kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang pengembaliannya lebih dari 3(tiga) tahun atau 5(lima) tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

Jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat dikemukakan oleh Joni Emirzon, antara lain:²⁷

1. Ditinjau dari sudut tujuan

²⁷ Joni Emirzon, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Percetakan Universitas Sriwijaya, cetakan pertama, 1998), hlm. 99.

- a. Kredit Konsumtif Kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses konsumsi;
 - b. Kredit Produktif Kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi;
 - c. Kredit Perdagangan Kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang yang akan dijual lagi.
2. Ditinjau dari sudut jangka waktu
- a. Kredit Jangka Pendek; yakni kredit yang jangka waktunya tidak melebihi satu tahun;
 - b. Kredit Jangka Menengah; yakni kredit yang mempunyai jangka waktu antara satu sampai tiga tahun;
 - c. Kredit Jangka Panjang; yakni kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.

Pemberian kredit perbankan dilihat dari kriteria yang digunakan dikemukakan oleh Munir Fuady, terdiri dari:²⁸

- 1. Kredit Berdasarkan Jangka Waktu
 - a. Kredit Jangka Pendek, yaitu kredit yang jangka waktunya tidak melebihi 1 (satu) tahun;
 - b. Kredit Jangka Menengah, merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu antara 1(satu) sampai 3(tiga) tahun;
 - c. Kredit Jangka Panjang, merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu diatas 3(tiga) tahun.
- 2. Kredit Menurut Cara Penarikannya
 - a. Kredit sekali Jadi (*Alfopend*) yakni kredit yang pencairan dananya dilakukan sekaligus, misalnya secara tunai ataupun secara pemindah bukuan;
 - b. Kredit Rekening Koran Dalam hal ini, baik penyediaan dana maupun penarikan dana tidak dilakukan sekaligus, melainkan secara tidak teratur kapan saja dan berulang kali. Penarikan dana

²⁸ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996), hlm 14 - 21.

oleh nasabah dilakukan selama plafon kredit masih tersedia, dilakukan dengan pemindahbukuan, penarikan cek, bilyet, giro, atau perintah pemindahbukuan lainnya;

- c. Kredit Berulang-Ulang (*Revolving Loan*) Kredit semacam ini biasanya diberikan terhadap debitur yang tidak memerlukan kredit sekaligus, melainkan secara berulang-ulang sesuai kebutuhan, asalkan masih dalam batas maksimum dan masih dalam jangka waktu yang diperjanjikan;
 - d. Kredit Bertahap Kredit bertahap ini merupakan kredit yang pencairan dananya dilakukan secara bertahap dalam beberapa termin, misalnya tranche I, II, III, dan IV;
 - e. Kredit Tiap Transaksi (*Self-liquidating atau Eenmalige Transactie Crediet*) Merupakan kredit yang diberikan untuk satu transaksi tertentu, dimana pengembalian kredit diambil dari hasil transaksi yang bersangkutan. Kredit ini ditarik dananya tidak ditarik berulang-ulang melainkan sekali saja yakni untuk tiap transaksi saja.
3. Kredit berdasarkan obyek yang ditransfer
- a. Kredit Uang (*Money Credit*), yaitu kredit dimana pemberian dan pengembalian kredit dilakukan dalam bentuk uang;
 - b. Kredit Bukan Uang (*Non Credit Money*), yaitu kredit yang diberikan dalam bentuk barang atau jasa dan pengembaliannya dilakukan dalam bentuk uang.
4. Kredit berdasarkan waktu pencairan
- a. Kredit Tunai (*Cash Credit*), dimana pencairan kredit dilakukan dengan tunai atau pemindahbukuan ke dalam rekening debitur;
 - b. Kredit Tidak Tunai (*Non Cash Credit*), Dimana kredit tidak dibayar pada saat pinjaman dibuat. Termasuk jenis kredit ini, misalnya: Garansi Bank dan *Letter of Credit*.

Dari uraian-uraian jenis-jenis kredit di atas, maka dapat diketahui bahwa jenis kredit didasarkan dari sudut kegunaan, jaminan,

sektor usaha, jangka waktu, cara penarikan, objek yang ditransfer, dan waktu pencairan.

3. Prinsip-Prinsip Kredit

Prinsip-prinsip pemberian kredit perbankan menurut Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menentukan: “

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”

Lebih lanjut prinsip-prinsip pemberian kredit dinyatakan dalam penjelasan Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, menentukan bahwa:

“Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur”.

Thomas Suyatno mengemukakan bahwa peluncuran kredit oleh suatu bank mestilah dilakukan dengan berpegangan pada beberapa prinsip, yaitu sebagai berikut:²⁹

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang;
- b. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu hutang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang;
- c. *Degree of risk*, yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbul jaminan dalam pemberian kredit;
- d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

Pedoman perkreditan dan pembiayaan diatur dalam Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian

²⁹ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Rezeki Agung, Jakarta, 2001), hlm. 148.

Kualitas Aktiva bank Umum, menentukan penyediaan dana oleh bank wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian, oleh karena itu dalam setiap pemberian kredit diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam kredit dapat terwujud sehingga kredit yang diberikan tepat pada sasaran dan terjamin pengembalian kredit tersebut tepat waktunya sesuai dengan perjanjian. Penilaian kredit yang demikian dikemukakan oleh Pratama Rahardja hanya mungkin dilakukan apabila tersedia informasi dan data yang cukup. Kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan 5C 7P.³⁰

Selain memperhatikan hal-hal di atas, Munir Fuadi mengemukakan bank harus pula mengetahui mengenai tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya. Bank dalam memberikan kredit, selain menerapkan prinsip 5C, juga menerapkan prinsip 7P, antara lain:³¹

- a. *Character* (Watak) Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, yang semuanya merupakan ukuran kemauan membayar;
- b. *Capacity* (Kemampuan) Dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu juga dalam kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan;

³⁰ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004), hlm 104.

³¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004), hlm 104.

- c. *Capital* (modal) Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini;
- d. *Colleteral* (Jaminan atau agunan) Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi dari kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin;
- e. *Condition of Economy* (Kondisi Perekonomian) Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah sangat kecil.

Selain memperhatikan hal-hal di atas, Munir Fuadi mengemukakan bank harus pula mengetahui mengenai tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya. Bank dalam memberikan kredit, selain menerapkan prinsip 5C, juga menerapkan prinsip 7P, antara lain: ³²

- a. *Personality* Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkahlakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan dalam menghadapi suatu masalah;
- b. *Party* (Para Pihak). Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu bank sebagai

³² *Ibid.*

- pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu kepercayaan terhadap debitur, bagaimana karakternya, kemampuannya, dan sebagainya;
- c. *Purpose* (Tujuan) Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah, dan harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit;
 - d. *Payment* (Pembayaran) Merupakan ukuran bagaimana cara debitur mengembalikan kredit yang telah diambil, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diberikan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik;
 - e. *Profitability* (Perolehan Laba) Untuk menganalisis bagaimana kemampuan debitur dalam mencari laba. Bank harus berantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kredit;
 - f. *Protection* (Perlindungan) Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang, orang, atau jaminan asuransi;
 - g. *Prospect* Yaitu untuk menilai usaha debitur dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, hal ini penting mengingat jika fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospect, bukan hanya bank yang akan rugi tetapi juga nasabah.

4. Kredit Macet

Berdasarkan 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:

1. Kredit lancar Kredit digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:
 - a. Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga, atau cerukan karena penarikan; atau
 - b. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga tetapi tidak lebih dari 1 (satu) bulan dan kredit belum jatuh tempo.
2. Kredit dalam perhatian khusus Kredit digolongkan dalam perhatian khusus jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan);
3. Kredit kurang lancar Kredit digolongkan kurang lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:
 - a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan) dan/atau;
 - b. kredit telah jatuh tempo tidak lebih dari 1 (satu) bulan.
4. Kredit diragukan Kredit digolongkan diragukan apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, yaitu memenuhi kriteria:
 - a. terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan); atau
 - b. kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam, termasuk bunganya:
 - c. kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.
5. Kredit macet Kredit digolongkan macet apabila:
 - a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih); atau
 - b. memenuhi kriteria diragukan seperti tersebut di atas, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit; atau

- c. kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang dan Lelang Negara atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Menurut Rene Setyawan, mengemukakan bahwa kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal. Faktor internal penyebab timbulnya kredit macet yaitu penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet, sedangkan faktor eksternal penyebab timbulnya kredit macet adalah kegagalan usaha debitur, musibah terhadap debitur atau terhadap kegiatan usaha debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.³³

Lebih lanjut pengertian kredit macet dinyatakan oleh Gatot Supramono, bahwa kredit macet adalah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya, hal ini dapat berupa:

- a. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit beserta bunganya;
- b. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit beserta bunganya;
- c. Nasabah membayar lunas kredit beserta bunganya setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir.³⁴

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet yang berasal dari nasabah, antara lain:

- a. Nasabah menyalahgunakan kredit yang diperoleh setiap kredit yang diperoleh nasabah telah diperjanjikan tujuan pemakainnya sehingga nasabah harus mempergunakan kredit sesuai dengan

³³ Rene Setyawan, *Penghimpunan Dana*, (Universitas Sumatera Utara, Medan, 1994), hlm.

³⁴ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Djambatan, Jakarta, 1996) hlm. 131.

tujuannya, Pemakaian kredit yang menyimpang, misalnya kredit untuk pengangkutan dipergunakan untuk pertanian akan mengakibatkan usaha nasabah gagal;

- b. Nasabah kurang mampu mengelola usaha. Hal ini dapat terjadi karena nasabah yang kurang menguasai bidang usaha, karena nasabah mampu menyakinkan bank akan keberhasilan usahanya. Akibatnya usaha yang dibiayai dengan kredit tidak dapat berjalan dengan baik;
- c. Nasabah beritikad tidak baik Ada sebagian nasabah yang sengaja dengan segala daya upaya mendapatkan kredit tetapi setelah kredit diterima untuk kepentingan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Nasabah sejak awal tidak berniat mengembalikan kredit walaupun dengan resiko apapun, biasanya sebelum kredit jatuh tempo nasabah sudah melarikan diri untuk menghindari tanggungjawab.

Kasmir juga mengemukakan bahwa timbulnya kredit-kredit bermasalah (macet) selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari bank, karena bank tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya. Bank dapat merupakan salah satu penyebab terjadinya kredit macet. hal tersebut karena dalam melakukan analisis, pihak bank melakukan analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis kredit dengan`pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.³⁵

³⁵ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004), hlm 115.

BAB III

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS KREDIT MACET MELALUI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA SEMARANG

A. Profil KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)

1. Sejarah KPKNL¹

Pada tahun 1971 struktur organisasi dan sumber daya manusia Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) tidak mampu menangani penyerahan piutang negara yang berasal dari kredit investasi. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 dibentuk Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dengan tugas mengurus penyelesaian piutang negara sebagaimana Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, sedangkan PUPN yang merupakan panitia interdepartemental hanya menetapkan produk hukum dalam pengurusan piutang negara. Sebagai penjabaran Keppres tersebut, maka Menteri Keuangan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 517/MK/IV/1976 tentang susunan organisasi dan tata kerja BUPN, dimana tugas pengurusan piutang Negara dilaksanakan oleh Satuan Tugas (Satgas) BUPN.

Untuk mempercepat proses pelunasan piutang negara macet, diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 yang menggabungkan fungsi lelang dan seluruh aparatnya dari lingkungan Direktorat Jenderal Pajak ke dalam struktur organisasi BUPN, sehingga terbentuklah organisasi baru yang bernama Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Sebagai tindak lanjut, Menteri Keuangan memutuskan bahwa tugas operasional pengurusan piutang Negara

¹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-semarang> diakses pada hari Selasa 7 Januari 2022 21.45 WIB

dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N), sedangkan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Selanjutnya, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 tanggal 3 Januari 2001, BUPLN ditingkatkan menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang fungsi operasionalnya dilaksanakan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Reformasi Birokrasi di lingkungan Departemen Keuangan pada tahun 2006 menjadikan fungsi pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang digabungkan dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara pada Direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBM/KN) Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPb),⁴⁰ sehingga berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian.

2. Tentang KPKNL²

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang salah satu tugasnya menyelenggarakan lelang eksekusi, lelang non-eksekusi, dan lelang sukarela. Instansi vertikal yang dimaksud adalah perangkat dari departemen-departemen atau lembaga-lembaga pemerintah yang bukan departemen, namun mempunyai lingkungan kerja di wilayah yang bersangkutan

² <http://www.gresnews.com/mobile/berita/tips/11358-tugas-dan-fungsi-kpknl//> Diakses pada 23 Mei 2021 21.45WIB

3. Visi dan Misi KPKNL Semarang

VISI

“Menjadi Pengelola Kekaayaan Negara yang Profesional Dan Akuntabel untuk sebesar-besar Kemakmuran Rakyat di Wilayah Kerja KPKNL Semarang”

Visi maksud merupakan kristalisasi dari semangat dan sekaligus menjadi komitmen seluruh jajaran KPKNL Semarang dalam melaksanakan tugas.

MISI

Untuk merealisasikan visi tersebut, KPKNL Semarang mempunyai misi sebagai berikut :

- 1) Mewujudkan optimalisasi penerimaan, efisiensi pengeluaran, dan efktivitas pengelolaan kekayaan negara;
- 2) Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi, dan hukum;
- 3) Mewujudkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan;
- 4) Melaksanakaan pengurusan piutang negara yang efektif, efisien, transparan dan akuntabel;
- 5) Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil dan kompetitif sebagai instrumen jual beli yang mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat.

4. Tugas dan Fungsi

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, bahwa KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian,

piutang negara serta lelang. Dalam melaksanakan tugas tersebut, KPKNL menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- a. Inventaris, pengadministrasian, pendayagunaan, pengaman kekayaan negara;
- b. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta kehapusan kekayaan negara;
- c. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung utang/penjamin utang;
- d. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah utang, usul pencegahan dan penyederaan penanggung utang dan/atau penjamin utang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara;
- e. Pelaksanaan pelayanan penilaian, pelaksanaan pelayanan lelang, penyajian informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
- f. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang serta pemeriksaan kemampuan penanggung utang atau penjamin utang dan eksekusi barang jaminan;
- g. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung utang atau penjamin utang serta harta kekayaan lain;
- h. Pelaksanaan bimbingan kepada pejabat lelang;
- i. Inventaris, pengaman, dan pendayagunaan barang jaminan;
- j. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
- k. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang serta pelaksanaan administrasi lelang.

5. Alamat dan Wilayah Kerja KPKNL

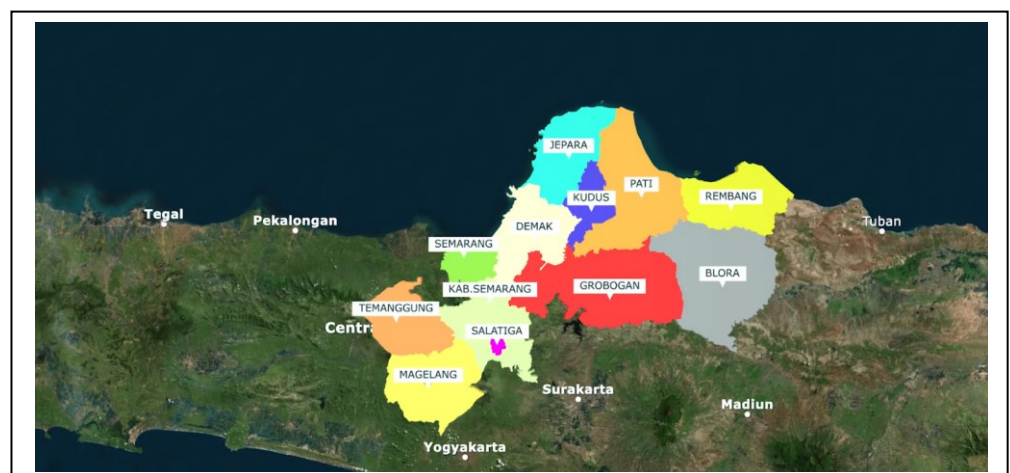
KPKNL Semarang beralamatkan di Gedung Keuangan Negara Semarang II lantai IV, Jl. Imam Bonjol No. 1D dadapsari Kec.

Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah 50142. Merupakan kantor operasional di bawah Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D. I. Yogyakarta.

KPKNL Semarang sendiri memiliki 13 wilayah kerja meliputi³ ;

- a. Kota Semarang
- b. Kab. Semarang
- c. Kab. Demak
- d. Kab. Kudus
- e. Kab. Pati
- f. Kab. Jepara
- g. Kab. Grobogan
- h. Kab. Blora
- i. Kota. Salatiga
- j. Kab. Magelang
- k. Kota. Magelang
- l. Kab. Temanggung
- m. Kab. Rembang

Gambar 2.1
Peta wilayah Kerja KPKNL Seamarang

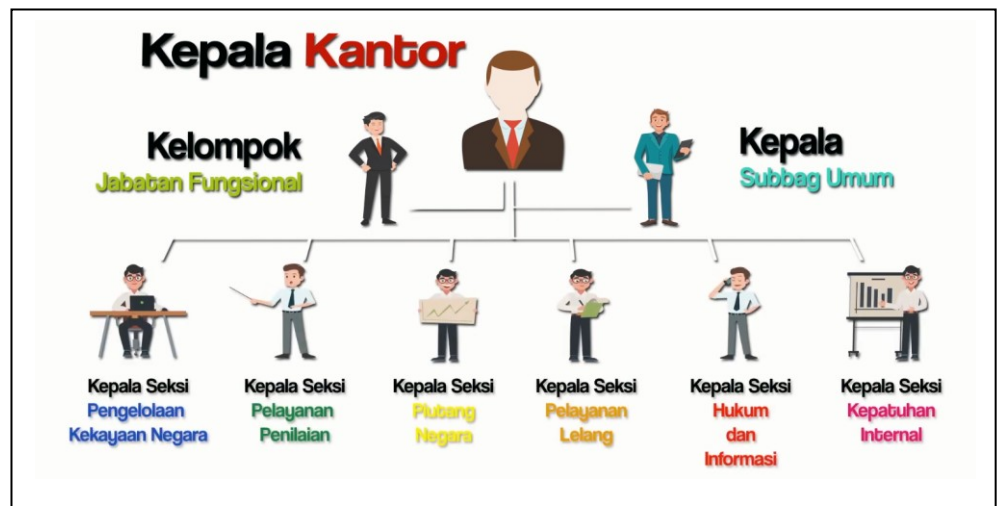


³ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-semarang> diakses pada pada hari Selasa 7 Januari 2022 21.45WIB

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, KPKNL Semarang didukung oleh beberapa seksi dan 1 sub bagian umum, yaitu:⁴

1. Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara,
2. Seksi Piutang Negara,
3. Subbagian Umum,
4. Seksi Hukum dan Informasi, dan
5. Seksi Kepatuhan Internal.

Gambar 2.2.
Struktur KPKNL Semarang



Saat ini, Partolo menjabat sebagai Kepala KPKNL Semarang dan dibantu 5 (lima) Pejabat Eselon IV yaitu:

1. Muhamad Arifianto selaku Kasubbag Umum,
2. Sigit Among Wibowo selaku Kepala Seksi Pengelolaan Kekayaan Negara,
3. Justinus Benni Indrianto selaku Kepala Seksi Piutang Negara,,
4. Agus Kurniawan selaku Kepala Seksi Hukum dan Informasi,
5. Agus Trewulianto selaku Kepala Seksi Kepatuhan Internal.⁵

⁴ Achmadi Usman, Hukum Lelang, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 68-69

⁵ *Ibid* pada hari Selasa 7 Januari 2022 21.45WIB

B. Eksekusi Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang

1. Upaya Penyelamatan Kredit Macet Secara Umum

Kredit macet merupakan bagian dari kredit bermasalah, menurut Dany Kuryanto, menyatakan bahwa kredit bermasalah terdiri dari :⁶

1. Kurang lancar, apabila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan);
2. Diragukan, apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan);
3. Macet, apabila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari atau 9 bulan lebih.

Perlu adanya pengendalian kredit untuk menghindari terjadinya kredit macet. Kredit macet adalah kredit yang di klasifikasikan pembayarannya tidak lancar yang dilakukan oleh debitur yang bersangkutan. Kredit macet harus secepatnya diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari. Pengendalian kredit adalah usaha-usaha untuk menjaga kredit yang diberikan tetap lancar, produktif dan tidak macet. Lancar dan produktif artinya kredit itu dapat ditarik kembali bersama bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui kedua belah pihak.

Adapun sistem pengendalian kredit yang dilakukan oleh pihak bank, yaitu⁷:

⁶ Wawancara dengan Dany Kuryanto di KPKNL Kota Semarang, 23 April 2020

⁷ Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Alumni; Bandung, 1999, Hlm. 70.

- a. *Internal Control of Credit* adalah sistem pengendalian kredit yang dilakukan oleh karyawan bank bersangkutan. Cakupannya meliputi pencegahan dan penyelesaian kredit macet;
- b. *Audit Control of Credit* adalah sistem pengendalian atau penilaian masalah yang berkaitan dengan pembukuan kredit, jadi pengendalian atas masalah khusus, yaitu tentang kebenaran pembukuan kredit bank; dan
- c. *External Control of Credit* adalah sistem pengendalian kredit yang dilakukan pihak luar, baik oleh Bank Indonesia maupun akuntan publik.

Dany mengemukakan bahwa, terhadap kredit bermasalah akan menegur secara lisan terhadap debitur dan memberikan peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit agar kredit yang tergolong bermasalah kembali menjadi kredit lancar.⁸

Lebih lanjut Dany menyatakan bahwa disamping melakukan peringatan secara lisan akan memberikan surat teguran (sommasi) kepada debitur yang berisi:⁹

1. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran bunga dan/atau pokok kredit;
2. Perintah untuk membayar hutang dengan jumlah tertentu sesuai permintaan atau pemberitahuan bank;
3. Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran.

Apabila debitur telah disomasi sebanyak tiga kali berturut-turut tetapi debitur tidak juga beritikad baik untuk memenuhi ketentuan perjanjian kredit maka pihak Bank akan melakukan upaya penyelamatan kredit, dan tindakan bank dalam usaha penyelamatan kredit bermasalah tergantung pada kondisi kredit bermasalah tersebut.

⁸ Wawancara dengan Dany Kuryanto di KPKNL Kota Semarang, 23 April 2020

⁹ Wawancara dengan Dany Kuryanto di KPKNL Kota Semarang, 23 April 2020

Penyelamatan kredit menurut Dany mengatakan bahwa adalah suatu langkah penyelesaian kredit macet melalui perundingan kembali antara bank dengan debitur dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit, sehingga dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk melakukan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit dapat dilakukan apabila debitur kooperatif dalam mencari solusi penyelesaian kredit dan usaha debitur masih mempunyai prospek yang baik.¹⁰

Penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit memerlukan itikad baik dari debitur, dan debitur bersedia untuk mengikuti syarat-syarat yang ditentukan bank, karena restrukturisasi kredit menggunakan negosiasi dan solusi yang ditawarkan oleh pihak bank. Fasilitas dan kebijakan yang dapat digunakan untuk melakukan restrukturisasi kredit macet yang diberikan oleh pihak Bank sebagaimana dikemukakan oleh Pak Dany terdiri dari :

1. Penurunan Suku Bunga Kredit;
2. Pengurangan Tunggalan Bunga Kredit;
3. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit;
4. Penambahan fasilitas Kredit

Penyelesaian tersebut merupakan langkah alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang bersifat yudisial. Cara manapun dapat dilakukan agar kredit tetap dapat ditarik kembali oleh bank yang bersangkutan. Kredit yang telah macet harus diselesaikan dengan cara menyita agunan kredit bersangkutan untuk membayar pinjaman debitur. Jadi penyelesaian kredit macet terkait dengan jaminan kredit yang diberikan oleh debitur kepada bank, yaitu apabila debitur tidak dapat melunasi hutang kreditnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, maka pihak bank dapat menyita dan

¹⁰ Wawancara dengan Dany Kuryanto di KPKNL Kota Semarang, 23 April 2020

melelang barang yang dijaminakan oleh debitur untuk melunasi hutang kreditnya.

Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan sebagai kreditur preferen telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagaimana yang diterangkan dalam penjelasan umum angka 4 alenia 2 Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996, yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 6 dan Pasal 14 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Dany mengemukakan bahwa,¹¹ apabila penyelamatan kredit melalui restrukturisasi tidak berhasil pihak Bank akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek hak tanggungan (lelang hak tanggungan) berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu dengan cara :

1. Melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum; obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
2. Melaksanakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

Adapun persyaratan yang harus dilengkapi dalam mengajukan angka pelaksanaan lelang, sebagaimana dikemukakan oleh Dany adalah:

- 1.) Salinan fotocopy perjanjian kredit;
- 2.) Salinan atau fotocopy sertifikat hak tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;

¹¹ Wawancara dengan Dany Kuryanto di KPKNL Kota Semarang, 23 April 2020.

- 3.) Salinan atau fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;
- 4.) Salinan atau fotocopy bahwa debitur telah diperingatkan akan kelalaiannya membayar utang;
- 5.) Surat pernyataan dari pimpinan bank selaku kreditur yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dari debitur.
- 6.) Persyaratan yang terpenting adalah KPKNL diberi kuasa oleh kreditur atau bank untuk melakukan pelelangan obyek hak tanggungan debitur macet.

Persyaratan-persyaratan di atas diperlukan oleh KPKNL semata-mata untuk kelancaran pelaksanaan tugas KPKNL. Adapun cara mengajukan lelang 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 sebagaimana ditentukan;
- 2) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang setelah dilakukan kelengkapan analisa dokumen;
- 3) Pemohon melaksanakan 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;
- 5) Setoran bea lelang dan uang miskin ke kas negara serta setoran hasil bersih penjualan lelang kepada pemohon lelang atau ke kas negara jika yang di lelang barang inventaris negara;
- 6) Pemberian petikan risalah lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada pemenang lelang dan salinan risalah lelang kepada pemohon lelang.

Prosedur dalam pelaksanaan Lelang di KPKNL yaitu :

1. Permohonan lelang secara tertulis dari pemilik barang/penjual dengan mengumpulkan dokumen-dokumen persyaratan lelang;
2. Verifikasi dokumen;
3. Jika lengkap, KPKNL menetapkan jadwal;
4. Jika tidak lengkap, KPKNL minta kelengkapan dokumen;
5. Pengumuman lelang oleh pemohon lelang;
6. Peserta lelang menyetor uang jaminan ke rekening bendahara penerima KPKNL;
7. Pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang KPKNL;
8. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL;
9. Penyetoran biaya lelang ke kas Negara oleh KPKNL, serta hasil lelang (jika pemohon lelang berasal dari instansi pemerintah/pemda);
10. Hasil lelang disetorkan kepada pemohon lelang (jika pemohon lelang tidak berasal dari instansi pemerintahan/ pemda);
11. KPKNL atau pejabat lelang menyerahkan kutipan risalah lelang pada pembeli dan risalah salinan lelang pada penjual /pemohon lelang;

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Tentang hak tanggungan ini memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan (debitur), juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cidera janji.¹²

Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE.23/PN/2000 tanggal 22 November 2000, menegaskan bahwa dalam pelaksanaan eksekusi

¹² Sutan Remi Sjahdeni, *Kredit Sindikasi, Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*, (Jakarta; Grafitini, 1997), hlm 33.

lelang yang dilakukan oleh KPKNL harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Dalam akta pemberian hak tanggungan harus memuat janji sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang hak tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
2. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang hak tanggungan pertama;
3. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;
4. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi;
5. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang;
6. Nilai limit lelang sedapat mungkin ditentukan oleh badan penilai;
7. Pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-undang hak tanggungan dapat melibatkan balai lelang pada jasa pra lelang.

2. Proses Pengajuan Eksekusi Lelang Secara Online

Berdasarkan wawancara penulis dengan salah satu pegawai KPKNL Kota Semarang Pak Dany Kuryanto menjelaskan bahwa, penyelesaian kredit macet antara kreditur dan debitur dalam jalur hukum dibagi menjadi tiga cara:

1. Melalui jalur arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa.
2. Melalui jalur pengadilan.
3. Melalui jalur lelang di kantor KPKNL.

Berdasarkan penjelasan dari Pak Dany Kuryanto jalur paling cepat untuk menyelesaikan hukum antara kreditur dan debitur yang

mengalami kredit macet ialah melalui panitia urusan piutang negara (KPKNL).

Di era modern yang sekarang dengan pesatnya perkembangan digital maka permohonan dan pelelangan dilakukan secara online. Dimana pemohon lelang dapat mengajukan lelang melalui website atau aplikasi Lelang Indonesia yang ada di Playstore, Appstore dll. Pemohon dapat mengajukan permohonan lelang di website atau aplikasi yang disediakan dengan cara melengkapi persyaratan berupa dokumen-dokumen yang sudah ditentukan KPKNL, seperti daftar barang, harga barang, limit barang, uang jaminan, foto-foto barang yang akan dilelang, dokumen perjanjian kredit, sertifikat hak tanggungan dll. Jika sudah terpenuhi dan terverifikasi oleh KPKNL maka pihak KPKNL akan menghubungi pemohon dan meminta pemohon untuk mengirimkan dokumen-dokumen tersebut dalam bentuk fisik.

Setelah dokumen sampai dan memenuhi syarat maka KPKNL akan menentukan jadwal tanggal lelang, ketika tanggal lelang sudah ditentukan maka ketua atau pimpinan kantor menunjuk pejabat lelang yang akan menangani berkas lelang pada tanggal yang sudah ditentukan dan pejabat lelang bisa dibantu oleh pemandu lelang. Dimana lelang tersebut harus dihadiri oleh pejabat lelang, penjual dan masing-masing didampingi oleh saksi. Pembeli lelang boleh berasal dari daerah manapun tanpa harus menghadiri acara lelang secara langsung. Adapun biaya administrasi yang harus ditanggung oleh pemohon (kreditur) atas satu debitur sebesar 150.000,-¹³

Lelang melalui internet atau pada umumnya disebut e-auction merupakan transaksi jual beli secara lelang yang difasilitasi oleh internet sehingga mempermudah peserta lelang untuk mengajukan harga tanpa perlu hadir pada pelelangan. E-Auction diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No. 90/PMK.06/2016

¹³ Wawancara dengan Dany Kuryanto di KPKNL Kota Semarang, 23 April 2020.

tentang pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet. Definisi e-auction dijelaskan dalam Pasal 1 Permenkeu No.90/PMK.06/2016 yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi melalui aplikasi lelang berbasis internet.¹⁴

Berdasarkan penetapan jadwal lelang yang telah dikeluarkan oleh KPKNL tersebut, KPKNL akan membantu mengumumkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu pengumuman pertama yang dapat dilakukan pada selebaran atau pengumuman di tempat KPKNL, dan pengumuman kedua pada surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten tempat jaminan berada. Pengumuman lelang tersebut antara lain berisikan informasi sebagai berikut :¹⁵

1. Identitas penjual
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilakukan
3. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan yang berdiri diatasnya
4. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang.
5. Nilai limit lelang
6. Mekanisme penawaran lelang
7. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli

Lelang secara online dilakukan dengan sistem close bidding atau open bidding, dimana Pak Deny Kuryanto menjelaskan pengertian antara sistem lelang close bidding dan open bidding. Pengertian lelang close bidding adalah pengajuan nilai barang lelang yang ditawarkan oleh

¹⁴ Pasal 1 Permenkeu No.90/PMK.06/2016 yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang. Diakses melalui www.jdih.kemenkeu.go.id, pada Tanggal 8 Januari 2022

¹⁵ Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016, Pasal 1 Angka 35 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, pada Tanggal 8 Januari 2022

peserta lelang dan tidak dapat diketahui penawarannya oleh peserta lain. Sedangkan pengertian open bidding adalah pengajuan nilai barang lelang yang ditawarkan oleh peserta lelang dan dapat diketahui penawarannya oleh peserta lelang lain.

Adapun perbedaan kedua metode lelang tersebut terletak pada waktu saat melakukan penawaran lelang. Waktu penawaran closed bidding dibuka saat uang jaminan yang diserahkan telah dinyatakan terverifikasi hingga saat batas penawaran terakhir ditentukan, sedangkan waktu penawaran open bidding dimulai saat penawaran dinyatakan dibuka hingga saat batas penawaran terakhir, bahkan dapat melakukan penawaran sampai 15 detik terakhir sebelum batas waktu penawaran ditutup. Kedua, perbedaan tersebut terletak pada sistem penawaran lelang. Dalam metode open bidding dapat melakukan pengajuan penawaran lelang berkali – kali, sedangkan closed bidding, pengajuan penawaran lelang hanya dapat diajukan satu kali.¹⁶

Pada hari yang telah ditetapkan sesuai dengan jadwal penetapan lelang, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi dari peserta lelang, maka pejabat lelang akan menunjuk dan menetapkan penawaran tertinggi tersebut sebagai pemegang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang dilakukan, pemegang lelang harus menyetorkan dana pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk dilelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya.

Pak Deny Kurniyanto menjelaskan secara detail mengenai biaya administrasi yang dilakukan pemohon (kreditur) atas satu debitur sebesar 150.000,- jika pemohon dikarenakan suatu hal membatalkan proses lelang yang telah dijadwalkan KPKNL maka pemohon akan

¹⁶ Rachmadi Usman, Hukum Lelang, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 148

dikenakan denda sebesar 250.000,- lain halnya jika dalam proses pelelangan selesai dan berhasil terjual maka pihak pemohon (penjual) dan pembeli/pihak yang telah ditetapkan sebagai pemenang oleh pejabat lelang masing-masing dikenakan biaya 2% dari nilai jual barang lelang tersebut.

Adapun mekanisme alur permohonan lelang Online adalah sebagai berikut:¹⁷

1. Syarat dan Ketentuan Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (online) pada kantor KPKNL Kota Semarang.
2. Peserta Lelang menyetujui transaksi yang dilakukan melalui aplikasi Lelang Melalui Internet dan tidak boleh melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku di Indonesia.
3. Peserta Lelang tunduk dan taat pada semua peraturan yang berlaku di Indonesia yang berhubungan dengan penggunaan jaringan dan komunikasi data, baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun dari dan keluar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
4. Waktu yang digunakan adalah waktu server.
5. Peserta Lelang dianggap melakukan penawaran lelang secara sadar tanpa paksaan dari pihak mana pun dan penawaran lelang bersifat mengikat dan sah.
6. Peserta Lelang bertanggung jawab penuh atas transaksi elektronik yang dilakukan dengan menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet.
7. Peserta Lelang wajib menjaga kerahasiaan user ID dan password masing-masing. Penyelenggara Lelang Melalui Internet tidak bertanggung jawab atas segala akibat penyalahgunaan akun Peserta Lelang.

¹⁷ <https://lelang.go.id/page/syarat-dan-ketentuan> diakses pada 7 Januari 2022

8. Jangka waktu Peserta Lelang melakukan penawaran:
 - a. untuk penawaran tertutup (closed bidding), setelah penayangan objek lelang pada aplikasi sampai dengan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.
 - b. untuk penawaran terbuka (open bidding), setelah penayangan Kepala Risalah Lelang sampai dengan waktu penutupan penawaran lelang.
9. Lelang yang akan dilaksanakan dapat dibatalkan atas permintaan penjual, berdasarkan penetapan / putusan pengadilan, berdasarkan pertimbangan dari pejabat lelang, atau karena gangguan teknis yang tidak dapat ditanggulangi / *force majeure*, sesuai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
10. Jika terjadi pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang karena permintaan Penjual, penetapan atau putusan lembaga peradilan, atau oleh Pejabat Lelang, maka Pejabat Lelang memberitahukan kepada Peserta Lelang melalui aplikasi Lelang Melalui Internet, surat elektronik (email), telepon, website, short message service, dan/ atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet.
11. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang karena permintaan Penjual, penetapan atau putusan lembaga peradilan, atau oleh Pejabat Lelang, maka Peserta Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.
12. Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawar / dibeli olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/ Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.

13. Pengesahan Pembeli:

- a. Peserta Lelang dengan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.
- b. Jika terdapat penawaran tertinggi yang sama, yang diterima lebih dahulu akan disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.

14. Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.

15. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai atau cek/giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.

16. Pembayaran dengan cek/giro hanya diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli, jika cek/ giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya meneukupi dan dapat diuangkan.

17. Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan, walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum atau badan usaha.

18. Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan/ wanprestasi, maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual.

19. Pembeli tidak diperkenankan mengambil/ menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila Pembeli melanggar ketentuan ini, maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.
20. Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut.
21. Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/ atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB.
22. Kutipan Risalah Lelang diambil oleh Pembeli atau kuasanya di KPKNL yang menyelenggarakan lelang.
23. Bagi Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli, Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan, kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh perbankan, maka menjadi tanggungan Peserta Lelang.
24. Dalam hal terdapat gangguan teknis atas aplikasi dalam pelaksanaan Lelang Melalui Internet, yang terjadi sebelum atau setelah penayangan Kepala Risalah Lelang, Pejabat Lelang berwenang mengambil tindakan sesuai dengan ketentuan.
25. Penyelenggara Lelang Melalui Internet memberitahukan adanya gangguan teknis dan/ atau kondisi kahar kepada Peserta Lelang menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet, surat elektronik (email , telepon, website, short message service, dan/atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet.
26. Dalam hal terjadi pembatalan lelang akibat adanya gangguan teknis dan/ atau kondisi kahar terkait pelaksanaan lelang dengan penawaran menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet, maka

Penjual, Peserta Lelang, dan/ atau pihak lain tidak dapat menuntut ganti rugi.

27. Peserta Lelang tidak akan menuntut Pejabat Lelang, Unit Pengelola TIK, dan Penyelenggara Lelang Melalui Internet, baik secara perdata maupun pidana dalam hal terdapat kondisi Gangguan Teknis atau permasalahan pada aplikasi Lelang Melalui Internet.
28. Waktu yang ditampilkan oleh aplikasi pada perangkat peserta lelang dapat berbeda dengan waktu server pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet sebagai akibat dari ketidakandalan jaringan komunikasi data yang digunakan oleh Peserta Lelang.
29. Data penawaran yang mengikat dan sah adalah penawaran yang masuk dan tercatat sesuai dengan waktu server pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet, bukan waktu yang ditampilkan oleh aplikasi pada perangkat peserta lelang.
30. Pejabat Lelang, Unit Pengelola TIK, dan Penyelenggara Lelang Melalui Internet dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang timbul:
 - a. Karena kesalahan dan/atau kelalaian yang dilakukan oleh Peserta Lelang atau pihak lain dalam proses penawaran lelang;
 - b. Karena kegagalan peserta dalam memproses penawaran lelang yang diakibatkan oleh gangguan teknis pada jaringan komunikasi data yang digunakan oleh Peserta Lelang; dan
 - c. Akibat tindakan pihak lain yang mengatasnamakan Penyelenggara Lelang Melalui Internet dan merugikan Peserta Lelang.
31. Peserta Lelang setuju bahwa usaha untuk memanipulasi data, mengacaukan sistem elektronik dan jaringannya adalah tindakan melanggar hukum.
32. Semua informasi resmi yang terkait dengan transaksi keuangan hanya dapat diperoleh dengan mengakses aplikasi Lelang Melalui Internet.

33. Peserta Lelang yang ditunjuk sebagai Pembeli barang tidak bergerak harus menandatangani Minuta Risalah Lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
34. Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian dalam lelang ini, para Pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada KPKNL yang menyelenggarakan lelang.
35. Khusus untuk pembelian dalam lelang ini, maka Penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.

BAB IV

KEDALA-KENDALA LELANG DALAM EKSEKUSI KREDIT MACET YANG BERUPA HAK TANGGUNGAN MELALUI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KPKNL

A. Tujuan Diadakanya Lelang

Dalam wawancara penulis terhadap salah satu pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara pada tanggal 23 April 2021 di Kantor Keuangan Negara II yaitu Dany Kuryanto menjelaskan sebelum menganalisis kendala-kendala dalam eksekusi lelang hak tanggungan Dany Kuryanto menjelaskan bahwa tujuan diadakan lelang bukan jual beli biasa, disini Dany kuryanto menjelaskan bahwa sistem jual beli itu memiliki banyak cara, seperti: hand to hand, multy level marketing, lelang dll.karena dirasa lelang adalah solusi terbaik yang mana lelang sendiri dilakukan secara terbuka yang dimungkinkan sekali sedikitnya korupsi, kolusi, dan nepotisme, dan dengan diadaaknya lelang tersebut diharapkan mendapatkan harga tertinggi dari limit objek hak tanggungan yang akan di jual terhadap peminatnya/pembeli barang tersebut dikarenakan dalam sistem lelang sendiri cara penjualanya dengan mengumpulkan orang sebanyak – banyaknya untuk menawar barang yang akan dilelang dengan limit yang ditentukan.¹

Lelang juga menawarkan berbagai kelebihan dan keuntungan lainnya yang bisa Anda dapatkan, yakni:²

1. Keamanan Terjamin

Dalam pelaksanaan lelang, pejabat lelang akan menelaah terlebih dahulu terkait dengan identitas penjual dan barang yang akan dilelang.

¹Wawancara dengan Dany Kuryanto di KPKNL Kota Semarang, 23 April 2020

²<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13786/Penawaran-Lelang-Close-Bidding-dan-Open-Bidding-dalam-Jaringan-Melalui-Aplikasi-Lelangoid.html> diakses pada 09 Januari 2022 pukul 21.00 WIB

2. Jaminan Aspek Hukum

Menindaklanjuti jaminan keamanan akan suatu transaksi lelang, perlu didukung oleh legalitas terkait lelang seperti melakukan pengecekan atas dokumen barang yang akan dilelang demi mendapatkan kepastian yang diperuntukkan untuk para calon pembeli agar dapat melakukan pencegahan atas kemungkinan terjadinya permasalahan di saat lelang berlangsung.

3. Harga Optimal

Dalam melakukan lelang, terdapat harga limit. Sehingga para peserta lelang hanya dapat menawar diatas harga limit yang sudah ditentukan. Apabila suatu barang lelang memiliki jumlah peminat yang tinggi. Dapat dipastikan bahwa harga dari barang lelang tersebut akan terus naik dan mencapai harga tertinggi.

Lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan menjadi sarana utama dan primadona dalam penyelesaian kredit oleh perbankan, non perbankan bahkan perorangan selaku kreditur/Pemegang Hak Tanggungan. lantaran dalam tataran praktek sangat mudah dan cepat dilaksanakan. Begitu debitur wanprestasi, krediturhak tanggungan dengan diberikan kekuasaan oleh undang-undang menjual obyek hak tanggungan secara lelang dengan mengajukan permohonan lelang ke KPKNL tanpa perlu fiat pengadilan. Sangat berbeda bila dibandingkan melalui eksekusi pengadilan yang tentunya membutuhkan waktu lama dan biaya eksekusi lebih besar.

Dominasi pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan juga terlihat dari perkembangan lelang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Namun tingginya permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tidak diikuti dengan hasil lelang yang signifikan. Dengan asas- asas yang jelas dan tepat maka wajar saja jika lelang digadang-gadang menjadi pilihan yang tepat dalam menjual barang-barang hak tanggungan. Secara normatif, sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas

lelang.³ Namun, apabila dicermati dari klausula-klausula dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu:

A. Asas Transparansi

Asas ini mengandung makna bahwacara penjualan umum melalui lelang dilakukan di muka umum. Lelangnya pun harus diumumkan terlebih dahulu, agar masyarakat mengetahui akan adanya lelang dan barang lelangnya cepat terjual. Lelang harus dikontrol ini terbukti dengan adanya sistem lelang yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk memberikan perlindungan/kepastian kepada masyarakat/pembeli mengenai objek lelang tersebut. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN).

B. Asas Akuntabilitas

Lelang dalam pelaksanaannya dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini dibuktikan dengan adanya akta yang bersifat. Salah satu objek lelang dalam pelelangan yaitu hak tanggungan, Undang-undang Hak Tanggungan dibentuk sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA yang menggantikan berlakunya ketentuan mengenai *hypotheek* yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan *Creditverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908 No. 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190. Hak Tanggungan adalah merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian otentik yaitu Akta Risalah Lelang yang dibuat

³<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-batam/baca-artikel/12599/Mendorong-Efektivitas-Lelang-Eksekusi-Hak-Tanggungan.html> diakses pada 08 Januari 2022 pukul 21.34 WIB

oleh Pejabat Lelang dan sistem pelaksanaan lelang sudah diatur oleh Undang-Undang.

C. Asas Efisiensi

Menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan dalam tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan saat itu juga. Pelaksanaan lelang tidak membutuhkan waktu yang lama, tidak perlu mencari-cari pembeli dan tidak perlu bernegosiasi seperti transaksi jual beli pada umumnya. Tidak hanya itu saja, objek lelang pun sebelumnya telah diteliti baik fisik maupun aspek juridisnya oleh pejabat lelang dan transaksi lelang dilakukan pada satu waktu dan pada satu tempat yang telah ditentukan. Penjualannya pun tidak diperkenankan melalui perantara dan pembayarannya bersifat tunai.

D. Asas Certainty (Kepastian)

Kepastian lelang sudah diatur sebagaimana dalam Peraturan Menteri Keuangan Pelaksanaan Lelang, yaitu Lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara. Tempat, tanggal, waktu dan objek lelang telah ditetapkan sebelumnya dan diumumkan kepada masyarakat. Pelaksanaan lelang tidak mudah untuk ditunda atau dibatalkan kecuali melalui putusan/penetapan pengadilan.

E. Asas Keadilan

Mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual lelang tidak dapat menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi. Gunawan Setiardjo

mendefinisikan keadilan sebagai berikut: Keadilan itu adalah (diambil dalam arti subjektif) suatu kebiasaan baik jiwa yang mendorong manusia dengan kemauan tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya. Keadilan itu adalah konkret dengan melihat pernyataan dalam Pembukaan UUD Negara Republik Indonesia 1945, khususnya Alinea ke-4.⁴

B. Kendala-Kendala Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara KPKNL

1. Kendala-Kendala Lelang Menurut Pendapat Pihak Internal⁵

Hasil wawancara penulis dengan Dany Kuryanto yang mengatakan bahwa tidak ada kendala dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang KPKNL, tidak ada yang sulit dalam melaksanakan lelang dikarenakan KPKNL hanya memiliki target untuk menyelenggarakan lelang saja titik, dari awal hingga selesainya lelang.

Secara umum, target pelaksanaan kegiatan lelang KPKNL Kota Semarang dapat terlaksana selama para pihak yang terlibat dalam proses lelang memenuhi ketentuan umum baik yang bersifat administratif maupun bersifat teknis. Beberapa hal terkait permasalahan teknis adalah sebagai berikut :

A. Permohonan Lelang

Dalam proses pengajuan permohonan lelang, pihak kreditur harus mengetahui betul posisi, kondisi fisik serta status hukum objek dan/atau barang yang akan diajukan lelang ke KPKNL. Pihak kreditur harus memastikan bahwa mereka telah melakukan berbagai upaya pendahuluan dalam rangka

⁴ Made Soewanto, Balai Lelang(Kewenangan Balai Lelang dalam PenjualanJaminan Kredit Macet), (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 35

⁵Wawancara dengan Dany Kuryanto di KPKNL Kota Semarang, 23 April 2020

menyelesaikan masalah kredit macet sebelum akhirnya memutuskan untuk menyelesaikan kredit macet tersebut melalui proses lelang. Permohonan lelang harus memenuhi syarat formil mengenai kejelasan pihak kreditur, kondisi fisik objek lelang, bukti kepemilikan serta status hukum dari objek lelang serta keberadaan dari objek yang akan dilelang.

B. Kelengkapan Berkas Permulaan

Walaupun terkesan sederhana, namun masih banyak pihak kreditur maupun peserta lelang yang terlambat atau bahkan tidak mengumpulkan syarat administrasi sebagaimana telah ditetapkan oleh KPKNL setempat. Secara umum, syarat administrasi bagi kreditur sebagai pemohon lelang adalah sebagai berikut :

- 1) Fotokopi perjanjian kredit / piutang;
- 2) Fotokopi sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan;
- 3) Fotokopi hak atas tanah, sertifikat, maupun bukti kepemilikan dari objek lelang;
- 4) Fotokopi somasi maupun teguran hukum dari kreditur kepada debitur atas kelalaiannya dalam membayar hutang dan/atau angsuran;
- 5) Surat pernyataan dari pimpinan lembaga keuangan, perbankan, maupun pihak kreditur yang menyatakan akan bertanggung jawab bila di kemudian hari terjadi gugatan dari debitur;
- 6) Surat kuasa dari pimpinan lembaga keuangan dan/atau perbankan kepada KPKNL untuk melaksanakan lelang atas objek hak tanggungan kredit macet

Terhadap ketentuan persyaratan di atas, kerap kali pihak kreditur lalai, abai atau bahkan tidak mengumpulkan syarat tersebut

dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dan sesuai dengan format yang telah disediakan.

C. Penjadwalan dan Pelaksanaan Lelang

Semula, pelaksanaan kegiatan lelang di KPKNL dilaksanakan sesuai dengan standar operasional sebagaimana telah ditetapkan dalam beberapa Peraturan Menteri Keuangan serta Peraturan Direktur Jendra; (Dirjen) Kekayaan Negara. Namun, dengan terjadinya wabah Covid-19 pada awal tahun 2020 yang telah mempengaruhi berbagai sektor di pemerintahan, masyarakat maupun layanan publik. Standar operasional pelaksanaan lelang di KPKNL pun turut berubah dengan mengacu kepada Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Lelang pada KPKNL saat keadaan Darurat Bencana Wabah Penyakit akibat Corona Virus Disease 2019 (2019) serta Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Lelang pada KPKNL dalam status Bencana Nasional Non-alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (2019). Kedua aturan tersebut telah memaksa KPKNL bertransformasi secara digital dalam waktu yang terbilang tergesa-gesa sehingga proses penjadwalan dan pelaksanaan lelang menjadi terkendala dan/atau tertunda selama tahun pertama pandemi Covid-19 melanda Indonesia.

D. Tanggung Jawab Para Pihak⁶

Dalam beberapa kasus, Pemohon lelang mengundurkan diri dari proses lelang baik sebelum maupun sesudah jadwal lelang ditetapkan. Sekalipun tidak memberikan dampak yang signifikan terhadap proses lelang, tindakan yang dilakukan oleh Pemohon lelang ini menyebabkan kekecewaan bagi beberapa calon pembeli dan/atau peserta lelang yang berniat untuk membeli objek lelang sebagaimana telah diumumkan sebelumnya. Umumnya, pembatalan permohonan lelang ini dikarenakan pihak kreditur telah mendapatkan kepastian, jaminan baru atau penjelasan dan penyelesaian kredit macet dari debitur dalam bentuk pembayaran penuh, pembayaran sebagian maupun perubahan perjanjian piutang. Terkait tindakan tersebut, pihak KPKNL tidak terlalu dirugikan secara materil mengingat dalam proses pengajuannya para Pemohon lelang telah menyetujui bahwa bagi Pemohon yang membatalkan permohonan lelang yang telah mendapatkan nomor registrasi akan dikenakan dengan sebesar Rp.250.000,-.

Walapun terlihat sangat mudah menjalankan fungsi dan tujuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL, dimana dari hasil wawancara tersebut penulis merasa belum puas akan hasil dari wawancara tersebut terkait hambatan yang ada, maka penulis tidak serta merta hanya menggunakan satu data dari pihak internal Kantor Pelayanan Negara dan lelang KPKNL sendiri melainkan juga menggali data dari luar KPKNL yang penulis akan paparkan penjelasan dari hasil wawancara tersebut.

⁶Wawancara dengan Dany Kuryanto di KPKNL Kota Semarang, 23 April 2020

C. Kendala-Kendala Lelang Menurut Pihak external kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL

Sebagai upaya untuk mendapatkan hasil penelitian yang lebih komprehensif, peneliti kemudian melakukan wawancara dengan Akhmad Arif Kh seorang Junior Legal & Consultant di salah satu kantor hukum di Kota Semarang. Pada awal tahun 2022, Akhmad Arif Kh mengikuti proses lelang di KPKNL Kota Semarang secara online melalui aplikasi berbasis android an iOS yang disediakan oleh KPKNL di Play Store dan iStore.⁷

Namun, dalam pelaksanaannya Akhmad Arif Kh mengalami berbagai kendala dalam mengikuti lelang dikarenakan beberapa hal yang jika disimpulkan adalah sebagai berikut ;⁸

a. Proses Registrasi dan Login Aplikasi

Proses lelang di KPKNL secara online dapat dilakukan dengan mengakses situs resmi DJKN KEMENKEU yaitu <https://lelang.go.id/> serta aplikasi resmi di platfrom Android dan iOS bernama Lelang Indonesia. Sebelum mengikuti lelang, kita akan diminta untuk melakukan registrasi terlebih dahulu dengan mengisi form pendaftaran isian identitas diri berupa nama lengkap, no KTP, alamat lengkap, alamat email serta data diri lainnya. Selanjutnya peserta lelang akan diarahkan menuju halaman log in situs dan aplikasi untuk menyelesaikan proses pendaftaran dan siap memulai lelang secara daring.

Namun, berdasarkan pengalaman pribadi Akhmad Arif Kh yang mengikuti proses lelang secara daring, terdapat kendala pada log in situs dan aplikasi lelang indonesia. Setiap ingin membuka situs maupun aplikasi, kita diminta untuk memasukan kembali nomor KTP, Email dan Password secara berulang, sebagai gambaran ketika salam sehari kita membuka (hanya sekedar

⁷Wawancara dengan Akhmad Arif Kh, pada 23 Mei 2022

⁸Wawancara dengan Akhmad Arif Kh, pada 23 Mei 2022

membuka dan bukan melakukan transaksi apapun) sebanyak 10 kali maka kita akan diminta untuk memasukan identitas diri sebanyak 10 kali. Walaupun sederhana, ini merupakan kendala karena mengurangi efektifitas kinerja dari aplikasi dan situs resmi yang kemudian menurunkan minat dan kinerja lelang.

b. Deskripsi Barang Lelang

Sekalipun telah tersedia media online sebagai salah satu mekanisme pelaksanaan lelang, nyatanya hal tersebut masih kurang maksimal karena banyak pihak yang beranggapan bahwa foto, deskripsi dan spesifikasi barang lelang yang ditampilkan masih teramat kurang. Sebagai contoh adalah post mengenai mobil yang akan di lelang, setidaknya untuk mendapatkan gambaran minimal bagi calon pembeli, postingan tersebut harus memuat foto kendaraan dari 4 sisi termasuk foto interior dalam mobil serta memberikan deskripsi lengkap mengenai kondisi mobil maupun kekurangan dari barang tersebut.

Dalam banyak kasus, Akhmad Arif Kh menjelaskan bahwa seringkali terdapat postingan barang lelang di situs lelang Indonesia maupun di aplikasi lelang Indonesia, namun ketika kita klik deskripsi dari barang tersebut justru tertulis “barang tidak lagi tersedia”. Lantas mengapa terdapat postingan foto dari barang tersebut di beranda situs ketika barang tersebut dalam kondisi tidak lagi tersedia.⁹ Atas hal tersebut KPKNL berdalih bahwa disarankan bagi para calon pembeli untuk datang langsung ke KPKNL. Hal ini menandakan bahwa inovasi lelang online menjadi tidak berguna.

c. Proses Eksekusi Kepemilikan Barang Hasil Lelang

⁹Wawancara dengan Akhmad Arif Kh, pada 23 Mei 2022

Setelah menjadi pemenang lelang, hal penting lainnya selain memastikan kondisi fisik barang sesuai yang diharapkan adalah kepastian proses perubahan nama surat-surat kepemilikan barang tersebut demi menjamin hak kepemilikan atas barang tersebut. Sebagai contoh adalah kasus yang dialami oleh Kisman Hanifah yang disampaikan melalui review aplikasi lelang Indonesia di playstore yang menjelaskan bahwa pada 17 Desember 2020 yang bersangkutan mengikuti lelang di KPKNL Kota Semarang melalui aplikasi lelang Indonesia dan berhasil memenangkan lelang berupa RX King yang terdapat di Lot 10.

Namun, proses klaim atas sepeda motor tersebut dibatalkan sepihak oleh KPKNL Kota Semarang dengan keterangan bahwa pemilik awal dari RX King tersebut tidak dapat membuktikan surat kepemilikannya. Maka timbullah pertanyaan apakah barang yang di lelang tidak melalui proses pembuktian kepemilikan dahulu sebelum masuk ke dalam list lelang? Ataukah memang terdapat hal-hal yang tidak diinginkan pasca selesainya proses lelang?.

d. Deposit

Masih dari sumber yang sama, Kisman Hanifah juga menjelaskan atas gagalnya klaim atas motor RX King tersebut, jaminan pembayaran berupa uang sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) belum kembali hingga saat review tersebut ditulis (19 Mei 2021). Hal ini juga dialami oleh Akhmad Arif Kh ketika mengikuti proses lelang di aplikasi lelang Indonesia pada Januari 2022. Sebelumnya perlu diketahui bahwa dalam aplikasi maupun situs resmi lelang Indonesia tidak terdapat sistem notifikasi dan/atau pemberitahuan atas status pembayaran, jadwal lelang maupun tahapan lelang step by step. Sehingga peserta lelang tidak mengetahui kapan tepatnya uang jaminan lelang akan

dikembalikan jika lelang gagal, tidak ada fitur klaim maupun update informasi keuangan lainnya.¹⁰

Hal ini juga dialami oleh Akhmad Arif Kh, pada Januari 2022 ia mengikuti proses lelang dengan jaminan awal sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) namun dikarenakan tidak tertarik dan ragu terhadap spesifikasi barang-barang yang tersedia ia memutuskan untuk tidak membeli apapun. Setelahnya uang tersebut terkesan hilang tanpa adanya kejelasan apakah akan dikembalikan atau tidak, jika ia kapan uang tersebut akan dikembalikan. Baru lah pada bulan Maret 2022 ada notifikasi (di aplikasi M-Banking) bahwa ada uang dengan jumlah yang sama masuk dari rekening.¹¹ Ternyata hal ini tidak hanya dialami oleh Akhmad Arif Kh, bersumber dari review pengguna aplikasi lelang Indonesia di playstore, Elhit Praselia dan Hengki Rainaldo juga mengalami hal serupa.

e. Koneksi aplikasi

KPKNL sebagai salah satu instansi pengada lelang yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di bawah Kementerian Keuangan (KEMENKEU) dituntut untuk terus melakukan transformasi atas teknis pelayanan demi memaksimalkan fungsi KPKNL dan mempermudah para pihak yang memiliki kepentingan dalam lelang (Kreditor sebagai Pemohon, masyarakat dan/atau badan hukum sebagai peserta lelang).

Melalui Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No. 90/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, KPKNL dituntut untuk mulai memaksimalkan proses lelang secara daring terutama pada masa-masa krisis seperti pandemi covid-19.

¹⁰Wawancara dengan Akhmad Arif Kh, pada 23 Mei 2022

¹¹Wawancara dengan Akhmad Arif Kh, pada 23 Mei 2022

Kemudian melalui Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur teknis pelaksanaan dan pelayanan lelang bagi peserta lelang secara terperinci. Namun, hal tersebut nyatanya masih belum maksimal mengingat kesiapan KPKNL secara daring dirasa masih amat kurang. Hal ini dapat dilihat melalui penilaian dan/atau review terhadap aplikasi “LELANG INDONESIA” yang hanya mendapatkan nilai 3,7 bintang dari nilai maksimal 5 bintang yang diterapkan oleh Play Store. Sebagian besar penilaian rendah ini disebabkan aplikasi yang sering eror, disconnected sekalipun koneksi smartphone dalam keadaan baik, tidak adanya notifikasi jadwal lelang, tidak adanya informasi terperinci dari barang lelang serta berbagai masalah lainnya.

Aplikasi ini pertama kali diluncurkan oleh Dirjen Kekayaan Negara pada 17 Oktober 2018 dan telah mengalami beberapa update (terakhir pada 9 Oktober 2020) namun tidak kunjung menunjukkan perbaikan yang signifikan. Selain itu sebagai sebuah aplikasi yang dibesut oleh instansi pemerintah, aplikasi Lelang Indonesia nyatanya menyematkan “Iklan / Ads” dalam aplikasinya. Hal ini berbanding dengan penilaian terhadap aplikasi serupa besutan PT Serasi Autoraya yaitu aplikasi “IBID – Balai Lelang Astra” yang mendapatkan penilaian/review sebesar 4,6 bintang dari total maksimal penilaian 5 bintang.

f. Mekanisme Komplain

Perlu diketahui bahwa dalam aplikasi lelang Indonesia tidak terdapat fitur pengaduan, komplain maupun customer service. Hanya ada nomor Call Center 150-991 dan alamat surel halodjkn@kemenkeu.go.id sebagai sarana untuk mengirimkan, memberitahukan maupun melaporkan keluhan. Namun kedua media tersebut terdapat di deskripsi situs lelang Indonesia secara

nasional yang artinya tidak dapat langsung ditangani maupun dieksekusi oleh KPKNL terkait.

Selanjutnya dalam halaman website resmi lelang.go.id dalam menu FAQ dijelaskan beberapa hal penting mengenai beberapa pertanyaan yang sering muncul dari masyarakat. Sebagai pembanding atas kendala-kendala yang telah disampaikan narasumber sebelumnya, melalui halaman web tersebut KPKNL Nasional menjelaskan bahwa :¹²

1. Pengembalian uang lelang apabila lelang dibatalkan adalah 1 hari kerja atau maksimal 3 hari sejak permintaan pengembalian dari peserta lelang diterima.
2. Tidak terdapat sistem verifikasi nomor telephone baik bagi peserta lelang maupun penjual.
3. Situs dan aplikasi lelang.go.id tidak menyediakan dan/atau menampilkan daftar penawaran yang telah kita ajukan sebelumnya.
4. Saat ini KPKNL belum memiliki mekanisme pengiriman barang hasil lelang maupun layanan eksekusi terhadap barang lelang (pengosongan bangunan dan balik nama surat-surat kepemilikan)
5. Jika terdapat perbedaan spesifikasi maupun kondisi antara deskripsi dan kondisi fisik barang lelang, KPKNL tidak bertanggung jawab hal ini dikarenakan KPKNL telah menyarankan agar calon pembeli mendatangi dan meninjau secara langsung kondisi maupun posisi barang lelang sehingga peserta lelang dianggap telah mengetahui secara penuh kondisi objek lelang pada saat mengajukan penawaran.

Selain aplikasi Lelang Indonesia, DJKN KEMENKEU juga merilis beberapa aplikasi lain yaitu SIMAN Mobile, SMART

¹²<https://lelang.go.id/page/faq> diakses pada 24 Mei 2022, pukul 10:00 WIB.

DJKN, SIP Survey serta AksesKN yang secara keseluruhan juga mendapat rating rendah (dibawah 3,5 bintang) di platfrom Google Playstore.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Setelah melaksanakan penelitian dan dijelaskan dalam pembahasan, Peneliti dapat menyimpulkan sebagai berikut;

1. sebelum mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL kreditur diwajibkan untuk memberikan Surat Teguran Hukum (Somasi) kepada debitur yang pada pokoknya berisi mengenai: jatuh tempo pembayaran bunga dan/atau pokok kredit, Perintah membayar hutang dengan jumlah tertentu, Batas waktu untuk melaksanakan pembayaran.

Setelahnya, kreditur dapat mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL dengan 2 cara yaitu secara online dan secara offline. Berikut proses pengajuan permohonan lelang secara langsung ke KPKNL sebagai berikut; Penjual atau pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dilengkapi dengan syarat-syarat sebagaimana ditentukan, penetapan tanggal, pengumuman, pelunasan, Pemberian petikan risalah lelang.

Sedangkan prosedur pengajuan lelang melalui KPKNL melalui media online secara singkat adalah sebagai berikut : Melakukan registrasi akun melalui website resmi lelang.go.id, Pembayaran biaya lelang, penjadwalan lelang,

Pelaksanaan lelang secara online diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan(Permenkeu) No. 90/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet.

2. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL juga memiliki beberapa kendala yang jika diringkas adalah sebagai berikut :

a. Kendala menurut pihak internal

- Keterangan dan validitas dari data pemohon (kreditur) yang seringkali kurang sesuai dengan fakta di lapangan.
- Kelengkapan berkas dan dokumen awal (bukti kepemilikan barang lelang, somasi, perjanjian kredit, surat kuasa dan sebagainya).
- Proses penjadwalan dan eksekusi hasil lelang.
- Tanggung jawab para pihak (kreditur/pemohon lelang dan peserta lelang)

b. Kendala menurut pihak eksternal

- Proses Registrasi dan Login Aplikasi yang terus berulang.
- Deskripsi barang lelang yang tidak sesuai dengan kondisi sesungguhnya.
- Proses eksekusi dan/atau peralihan hak atas kepemilikan barang lelang yang terkesan sulit.
- Tidak adanya notifikasi, pemberitahuan rinci maupun status keuangan yang jelas. Deposit serta pengembalian dana seringkali terlambat.
- Aplikasi dengan fitur kurang memadai serta website yang tidak memiliki opsi *customer service*. Aplikasi juga memiliki terlalu banyak ads (iklan).
- Tidak terdapat mekanisme komplain, aduan maupun konsultasi.

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, terdapat beberapa kendala dan permasalahan yang harus segera ditindak lanjuti. Oleh karena itu, peneliti memberikan saran kepada :

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, seharusnya menjamin atas barang lelang tersebut murni dan bersih atas sengketa atau gugatn-gugatan, memastikan kondisi barang sesuai dengan deskripsi, mengklarifikasi berkas-berkas yang masuk secara detail, menguprgrade layanan aplikasi lelang, sosialisali besar-besaran terhadap keamanan, kemudahan dan step by step pelaksanaan lelang, memasang internet satelit, memasang genset
2. Masyarakat harus cerdas dalam mengikuti lelang secara online yang artinya masyarakat harus memeriksa fisik secara detail barang yang diinginkan sebelum menaruh bid, memahami rule yang ada dan lebih berhati-hati untuk mengikuti lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ananda, Ariyana Rezki. “Pelaksanaan Lelang Terhadap Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai”, Jurnal Hukum Volume III No. 1 Februari 2016.
- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013.
- Bahsan, M. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Agung, 2001.
- Badrulzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991.
- Moloeng, Lexy J, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Rosdakarya, 2002.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan Bahasa Indonesia pojok*, Semarang: PT Karya Toha Putra, 1998.
- Dimiyati, Khudzaifah & Wardiono, Kelik. *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2004.
- Emirzon, Joni *Hukum Perbankan Indonesia*, Percetakan Universitas Sriwijaya, cetakan pertama, 1998.
- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Harsono, Budi *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- HS, Salim *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Ibrahim , M. Kasir , *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya: PT. Pustaka Tinta Mas, 1994.
- Kansil, C.S.T. dan S.T.Kansil, Christine. *Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia*, Jakarta; Sinar Grafika, 2002.
- Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya

- Muiz, Abdul. *“Pelaksanaan Pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan di BPRS Bangun Drajat Warga Gedongkuning”*. Yogyakarta: Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2017.
- Muljadi dan Widjaja, Gunawan. *Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Nandasari, Ikhwana *“Penyelesaian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang”*, Semarang: Skripsi Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2019.
- PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan, *Materi Pendidikan Calon Yurist/Bank Legal Officer*, Palembang: 2006.
- Riandini, Vera Ayu. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Pemerintahan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang*, Semarang: Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, 2015.
- Setyawan, Rene. *Penghimpunan Dana*, Medan: Universitas Sumatera Utara, Medan, 1994.
- Sinungun, Muchdarsyah. *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Jakarta: Bina Aksara, 1993.
- Sjahdeini, Remi. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999.
- Soekanto, Soerjono *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2012.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002
- Sudarno, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*, Bandung: Alfabeta, 2013.
- Suharsimi, Arikunto. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta, 1992.
- Supramono, Gatot. *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.

Supramono, Gatot. *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta Djambatan, 1996.

Sutopo, H.B. *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta: UNS Press, 1999.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2003.

Tjiptoadinugroho, R. *Perbankan Masalah Perkreditan*, Jakarta: Pradja Paramita, 1972.

Usman, Achmadi. *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Wardianti Sri. “*Penyelesaian kredit macert pada Bank BNI Cabang Prabumulih*”, Palembang: Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah pelembang, 2016.

Winarta, Frans Hendra. *Teknisi Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum*, <http://www.mitraneutra.or.id>, 12 September 2020.

Windari, Ratna Artha. *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.

Wawancara dengan Akhmad Arif Kh, pada 23 Mei 2022.

Wawancara dengan Dany Kuryanto di KPKNL Kota Semarang, 23 April 2020.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-semarang> (diakses pada 07/01/2022 pukul 21.45WiB)

<http://www.gresnews.com/mobile/berita/tips/11358-tugas-dan-fungsi-kpknl/> (diakses pada 23/05/2021 pukul 21.45WiB)

<https://lelang.go.id/page/faq> (diakses pada 24/05/2022 pukul 10:00 WiB)

<http://lelang.go.id/lot-lelang/detail/371146/PT=BRITanah-dan-bangunan-SHM-No-3794-luas-tanah-687-m2-di-Jl-Mangga-Dalam-Kel-Srondol-Wetan-KecBanyumanik-kota-Semarang.html>, (Diakses pada 22/09/2020 pukul 21.25WiB)

LAMPIRAN 1
DATA WAWANCARA PETUGAS KANTOR KPKNL DAN PIHAK
EXTERNAL

Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang

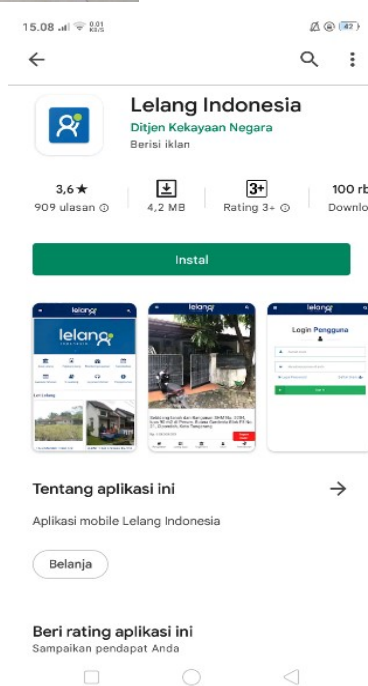
1. Bagaimana sejarah berdirinya KPKNL ?
2. Apa saja tugas dan fungsi KPKNL ?
3. Bagaimana proses lelang hak tanggungan melalui KPKNL ?
4. Apa kelebihan/keunggulan diadakanya lelang daripada jual beli ?
5. Kendala apa saja yang terjadi sebelum dan sesudah proses lelang selesai ?
6. Apakah KPKNL benar-benar menjadi kunci dalam penyelesaian Kredit macet hak tanggungan ?

Pihak External

1. Apakah proses lelang Online di KPKNL sudah efektif ?
2. Bagaimana kendala-kendala yang terjadi selama proses lelang ?
3. Apa pendapat/saran untuk KPKNL mengenai kendala yang ada ?

LAMPIRAN I

FOTO DENGAN PETUGAS KPKNL, PIHAK EXTERNAL DAN FOTO PENGUAT PENELITIAN



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : M. Kholish Fuad
Tempat, Tanggal Lahir : Jepara, 20 September 1994
Alamat : Jl. Kauman RT02/02 Pejaren Boloh, Toroh,
Umur : 28 Tahun
Agama/status : Islam/ Mahasiswa
No.hp : 081234998211

PENDIDIKAN

TK Al-Kautsar B. Lampung	1999
SD Al-Kautsar B. Lampung	2006
SMP IT Amtsilati Jepara	2010
SMK I Amtsilati Jepara	2013
Madin Ponpes Darul Falah Amtsilati	2015

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Semarang, 18 Juni 2022

Hormat Saya

M. Kholish Fuad