

# Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet

Zulfrida Andayani\*, Saparuddin Siregar, Isnaini Harahap

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, Indonesia

Email : zulfrida.andayani@gmail.com\*, saparuddin@uinsu.ac.id, isnaini.harahap@uinsu.ac.id

**Abstrak**—Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu penyakit kronis yang sangat mengganggu, mengancam sistem perbankan Indonesia harus diantisipasi semua pihak, terlebih keberadaan bank mempunyai peranan strategis dalam kegiatan perekonomian Indonesia. Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Bank selaku kreditur dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang. Selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut tanpa memerlukan persetujuan dari debitur sebagaimana diatur didalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Secara hukum, penjualan melalui lelang ditangani oleh kantor lelang Negara, namun upaya meningkatkan pendayagunaan lelang sebagai salah satu sarana perekonomian bersifat terbuka dan objektif, maka diberikanlah kesempatan kepada masyarakat khususnya dunia usaha untuk menyelenggarakan penjualan barang secara lelang melalui Balai Lelang Swasta. Masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana peranan dan tanggungjawab Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, mekanismenya serta hambatan yang terjadi. Maka dilakukan penelitian yuridis, normatif didukung penelitian empiris. Sumber data dari bahan primer, hukum sekunder dan hukum tertier. Peranan dan tanggung jawab Balai Lelang Swasta, diharapkan bisa mewujudkan tujuan dari dibukanya kesempatan kepada masyarakat khususnya dunia usaha dalam proses penyelenggaraan lelang yaitu untuk meningkatkan pendayagunaan lelang sebagai salah satu sarana perekonomian yang bersifat terbuka dan objektif disamping juga diharapkan Balai Lelang Swasta dapat menjadi lembaga pilihan favorit dari beberapa alternatif upaya penyelesaian kredit bermasalah dan tentunya juga dapat menjadi salah satu kegiatan perekonomian bagi masyarakat.

**Kata Kunci:** BLS, Eksekusi HT, Kredit Macet

## 1. PENDAHULUAN

Sektor swasta sebagai salah satu pelaku dalam pembangunan ekonomi, banyak mengalami kendala dalam menjalankan usahanya, antara lain berupa kekurangan modal usaha, yang berakibat proses usaha menjadi terganggu. Upaya untuk memenuhi kebutuhan modal usaha, salah satunya dengan mengajukan permohonan kredit kepada lembaga perbankan. Fungsi intermediasi bank memberikan manfaat kepada masyarakat pengusaha melalui eksistensi perkreditan yang merupakan salah satu upaya bank guna memperoleh pemasukan melalui margin yang ditetapkan masing-masing bank.

Selain bank mempunyai keyakinan bahwa debitur sanggup untuk melunasi utangnya, bank juga memerlukan sebuah jaminan khusus untuk melindungi pihak bank, manakala debitur tidak sanggup lagi membayar utangnya, walaupun secara hukum telah diatur mengenai jaminan umum didalam pasal 1131-1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai jaminan kebendaan debitur, namun belum cukup kuat untuk melindungi kepentingan pihak bank, bilamana semua kebendaan debitur telah habis untuk melunasi semua utangnya secara bersama-sama dengan kreditur lainnya. Namun demikian untuk mendapatkan pembayaran yang cukup dan aman, seorang kreditur dapat meminta kepada debitur untuk mengadakan perjanjian tambahan yang merupakan perjanjian jaminan khusus yang menunjuk barang-barang tertentu milik debitur sebagai jaminan pelunasan utang.(Idris, 2015) Namun pada umumnya jaminan yang paling banyak disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit berupa jaminan Hak Tanggungan, karena objek Hak Tanggungan berupa tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dipandang lebih menguntungkan, karena selain mudah dijual, juga harganya terus meningkat dan mempunyai bukti pemilikan hak atas tanahnya, dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.(Ngadenan, 2010)

Namun dengan berjalannya waktu terkadang usaha debitur banyak mengalami kesulitan yang mengakibatkan usaha debitur menjadi kurang lancar atau terhambat, yang berdampak juga pada ketidak mampuan dan ketidakmauan debitur untuk membayar utangnya, baik membayar cicilan pokok maupun marginnya. Akibatnya kredit tersebut sudah tidak sehat lagi dan hanya menunggu untuk dikategorikan sebagai kredit macet.

Menurut hukum, pada dasarnya setiap penyelesaian utang atau kredit yang macet dengan melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan bertujuan akhir mengeksekusi jaminan utang harus melalui gugatan pengadilan, namun dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan umum (lelang) dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu, tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur sebagaimana diatur didalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Ketentuan ini untuk melindungi pihak kreditur dan menunjukkan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur yang mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lainnya (*kreditur preference*).

Eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan umum (lelang) dilakukan oleh suatu lembaga pemerintah dibawah naungan Kementerian Keuangan, yaitu Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) melalui kantor operasionalnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL). Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) sama halnya dengan Balai Lelang Swasta lahir berdasarkan pada Peraturan Menteri keuangan, namun jika dilihat lebih jauh, dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan kedudukan Balai lelang Swasta lebih ditekankan pada tahap pra lelang.

Kedudukan Balai Lelang dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan ini adalah merupakan pilihan yang dapat dilakukan oleh Bank dalam mengatasi kredit bermasalah pada bank tersebut. Balai Lelang lahir melalui Keputusan Menteri

Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tentang Balai Lelang. Adapun yang menjadi dasar dibentuknya Balai Lelang Swasta adalah untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyelenggarakan kegiatan usaha dibidang penjualan barang secara lelang dan juga untuk meningkatkan pendayagunaan lelang sebagai sarana perekonomian yang bersifat terbuka dan objektif.

Peranan Balai Lelang disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang hanya berperan dalam kegiatan pra lelang dan pasca lelang sedangkan pelaksanaan lelangnya tetap melalui KPKNL sehingga peran Balai lelang disini hanya sebagai perantara antara KPKNL dengan kreditur atau pemohon Lelang Hak Tanggungan terhadap obyek barang yang akan dilelang oleh bank selaku kreditur.

Pemerintah tidak memperkenankan Balai Lelang Swasta melelang barang eksekusi pengadilan, barang milik BUMN/BUMD, dan pegadaian. Dalam kasus kredit macet, agunan bisa dilelang oleh Balai Lelang Swasta dengan syarat belum menyangkut eksekusi pengadilan. Aset pihak yang berhutang bisa dilelang guna menutup utangnya setelah terjadi kesepakatan antara pihak debitur dan kreditur serta belum menjadi perkara di pengadilan. Dalam waktu satu tahun, Balai Lelang harus melaksanakan lelang minimal dua kali, tidak termasuk lelang tidak ada peminat, lelang atas barang milik Balai Lelang sendiri dan lelang atas barang milik pemegang saham, direksi atau pegawai Balai Lelang yang bersangkutan.

## 2. METODOLOGI PENELITIAN

Sifat penelitian yang sesuai adalah deskriptif eksplanatif, artinya bahwa penelitian ini termasuk lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diketahui gambaran jawaban atas permasalahan mengenai peranan Balai Lelang Swasta pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dan penyelesaian kredit macet.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative yang didukung oleh penelitian empiris sebagai alat bantu untuk penelitian normatif. Penelitian hukum normatif dalam penelitian ini didasarkan data sekunder dan menekankan pada langkah-langkah spekulatif-teoritis dan analisis normative-kualitatif dan didukung oleh data lapangan dalam bentuk hasil wawancara.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif yang didukung oleh penelitian empiris yang merupakan prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. (Rahmat, 2009) Logika keilmuan yang juga dalam penelitian hukum normative dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normative, yaitu ilmu hukum yang objeknya hukum itu sendiri. Dengan demikian penelitian ini meliputi penelitian terhadap sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan, dan beberapa buku mengenai peranan Balai Lelang Swasta pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit macet.

## 3. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Analisis Data

Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan menguraikan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesa kerja seperti yang disarankan data. (Lexy J. Moleong, 2019) Lexy J. Moleong mengatakan bahwa "proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, dan sebagainya".

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian kepustakaan maupun data yang diperoleh di lapangan, selanjutnya akan dianalisis dengan pendekatan yuridis kualitatif. Analisis yuridis kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yuridis yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya. Kemudian analisis itu akan dihubungkan dengan teori hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan. Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, sehingga diharapkan akan memberikan solusi dan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

### 3.2 Sejarah Balai Lelang Swasta

Tahun 1964 pelaksanaan lelang aset instansi pemerintah yang belum dapat diurus oleh kantor lelang negeri dapat dilakukan melalui komisioner lelang. Komisioner lelang secara tegas tidak diatur dalam *Vendu Reglement* maupun *Vendu Instructie*, tetapi hanya diatur secara eksplisit pada Pasal 76 KUHD. Adapun yang dimaksudkan komisioner dalam KUHD adalah seorang yang dengan mendapat provisi melakukan usahanya untuk mengadakan persetujuan atas nama sendiri atau atas nama perusahaan sendiri akan tetapi atas perintah dan tanggung jawab orang lain.

Selanjutnya, komisioner ini dibedakan antar komisioner penjual dan komisioner pembeli, hal ini secara tidak langsung menimbulkan komisioner lelang. Pada perkembangannya komisioner lelang berikutnya berganti istilah menjadi Balai Lelang. Namun pada perkembangannya Balai Lelang tersebut pernah dibubarkan/dihapus oleh Menteri Keuangan sesuai Surat keputusan Nomor D.15/D.1/16-2 tanggal 2 Mei 1972, dengan pertimbangan bahwa pelelangan-pelelangan telah dapat dilaksanakan dan diselesaikan oleh Kantor Lelang Negeri dan Kantor-kantor Lelang Kelas II.

Eksistensi Balai lelang untuk pertama kali dibuat berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 tentang Balai Lelang yang kemudian diubah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 229/KMK.01/1997 tentang Balai Lelang. Selanjutnya, ketentuan Balai lelang diganti berdasarkan keputusan Menteri keuangan Nomor 339/KMK.01/2000 tentang Balai lelang, keputusan ini kemudian diubah dengan

Keputusan Menteri keuangan Nomor 509/KMK.01/2000. Selanjutnya, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 306/KMK.01/2002 yang diganti berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 tentang Balai Lelang. Dan akhirnya, peraturan ini kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010. Perubahan ketentuan tentang Balai Lelang ini, mengikuti perubahan dari peraturan lelang yang dikeluarkan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Apabila dilihat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 tentang Balai Lelang, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa ide dasar pembentukan balai lelang adalah untuk memberikan kesempatan kepada swasta/dunia usaha untuk menyelenggarakan usaha dibidang jasa lelang, disamping juga untuk mendayagunakan lelang sebagai suatu bentuk kegiatan perekonomian yang bersifat terbuka dan obyektif sehingga diharapkan dapat mewujudkan harga yang wajar. Begitupun berbagai peraturan tentang Balai Lelang hingga yang terakhir dikeluarkan di atas, tetap saja masih membatasi ruang Balai Lelang khusus terhadap lelang sukarela. Dalam perkembangannya, Balai Lelang Swasta lebih banyak mengurus tahap pra lelang, dan hanya sebagai “panitia” untuk pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

### 3.3 Kedudukan Hukum Balai Lelang Swasta

Balai Lelang dalam melaksanakan penjualan lelang secara umum berdasarkan persetujuan dan kuasa yang diberikan oleh pemilik barang. Apabila barang-barang yang dimaksud merupakan barang jaminan dari kredit macet bank-bank swasta, maka persetujuan dan kuasa akan diperoleh dari lembaga tersebut. Atas dasar persetujuan dan kuasa yang dimiliki tersebut, balai lelang akan melangkah lebih lanjut ke tingkat persiapan penjualan lelang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Pasal 15 yang menyatakan :

- a. Balai Lelang selaku kuasa pemilik barang dapat bertindak sebagai pemohon lelang atau Penjual hanya untuk jenis lelang Non Eksekusi Sukarela, yaitu :
  1. Lelang Barang Milik BUMN/BUMD berbentuk Persero;
  2. Lelang harta milik Bank dalam likuidasi, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
  3. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing;
  4. Lelang Barang Milik Swasta perorangan atau badan hukum/badan usaha.
- b. Dalam pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Balai Lelang mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II.

Ketentuan ini selanjutnya ditegaskan dalam pasal 16 yang menyebutkan bahwa Balai Lelang memiliki kegiatan usaha jasa pra lelang dan pasca lelang untuk semua jenis lelang. Atas dasar hal-hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa balai lelang adalah sebagai kuasa pihak pemilik hanya untuk lelang non eksekusi sukarela, sedang untuk lelang eksekusi, pelaksanaan lelangnya tetap dilakukan oleh KPKNL.

### 3.4 Peranan Balai Lelang Swasta dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Sebagaimana pengertian Balai Lelang Swasta dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang, maka Balai lelang haruslah Badan Hukum Indonesia yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang ketika didirikan khusus untuk melakukan kegiatan usaha dibidang jasa pelelangan, namun pada kenyataannya, tidak semua jenis lelang bisa dilaksanakan oleh Balai Lelang secara langsung, dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan Balai Lelang lebih bersifat seperti perantara antara Kreditur (Bank) dengan Kantor Lelang Negara. Kondisi inilah disebabkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 tentang Balai lelang tersebut diatas menekankan peranan Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang pada tahap pra lelang.

#### a. Tahap Pra Lelang

Tahap pra lelang (sebelum terjadinya transaksi pelelangan) merupakan penanganan pesanan yang meliputi pengumpulan dan pencatatan barang, penilaian barang dan pemasaran. Dalam persiapan pra lelang terdapat beberapa hal yang harus dilaksanakan guna kelancaran pelaksanaan lelangnya. Hal ini untuk menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum dikemudian hari. Beberapa kegiatan antara lain adalah persiapan-persiapan, kelengkapan dokumen, jadwal atau pengumuman, persyaratan-persyaratan hukum sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang itu sendiri, dan sebagainya.

#### b. Tahap Lelang dan Pasca Lelang

Balai lelang dalam kedudukannya sebagai pemohon dan kuasa pemilik barang dapat mengadakan perjanjian perdata dengan Pejabat Lelang Kelas II mengenai pelaksanaan lelang dan imbalan jasa Pejabat lelang Kelas II.

Balai Lelang menyelenggarakan kegiatan pasca lelang yang meliputi: (Peraturan Menteri Keuangan No. 176/PMK.06/2010 tentang Balai lelang, Pasal 17 ayat (2)) pengaturan pengiriman barang, pengurusan balik nama barang yang dibeli atas nama Pembeli dan/atau jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

### 3.5 Tanggungjawab Balai Lelang Swasta dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pihak kreditur menyerahkan objek jaminan debitur yang telah wanprestasi kepada Balai Lelang Swasta, berbagai objek jaminan tersebut pada umumnya adalah objek jaminan yang telah diikat oleh hak tanggungan. Dalam hal ini, disebabkan Balai Lelang Swasta tidak dapat melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan, maka Balai Lelang Swasta bertindak sebagai kuasa pemegang hak tanggungan untuk melakukan kegiatan-kegiatan persiapan lelang.

Dalam hal ini Bank melaksanakan lelang sebagai upaya untuk menekan NPL (*Non Performance Loan*) pada Bank itu sendiri. Keadaan kredit pada Bank diatur sebagaimana termuat dalam SK Direksi Bank BI No. 30/267/KEP/DIR tanggal

27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif. Pasal 4 surat tersebut menggolongkan kredit dalam 5 (lima) kategori yaitu : lancer, dalam perhatian khusus, kurang lancer, diragukan dan macet.

Konsekuensi dari Balai Lelang yang tidak dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan menyebabkan munculnya alternatif penjualan secara lelang sukarela Hak Tanggungan. Penjualan secara sukarela ini dapat dilakukan apabila para pihak yaitu kreditur dan debitur sepakat, kemudian diikuti dengan pencabutan hak tanggungan dengan seterusnya Balai Lelang Swasta mengajukan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat lelang Kelas II.

Penjualan objek Hak Tanggungan boleh saja dilaksanakan melalui Balai Lelang Swasta asal dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh perundang-undangan. Seperti misalnya selama kredit yang dijamin dengan benda yang akan dijual itu belum memasuki tahap kredit yang dijamin dengan benda yang akan dijual itu belum memasuki tahap kredit macet, selain itu permohonan penjualan secara lelang sukarela diajukan oleh debitur setelah tercapai sepakat dengan krediturnya. (Subekti, 2004)

Mengingat masalah kredit macet yang merupakan risiko yang normal terjadi dalam usaha perbankan dan jumlahnya semakin tahun semakin meningkat, tentunya perlu penyelesaian secepatnya, maka permintaan penjualan barang agunan dari perbankan juga akan semakin banyak. Bahwa setiap penjualan secara lelang yang dilakukan oleh Balai lelang Swasta dilaksanakan dihadapan pejabat lelang yang merupakan pejabat umum dari Kantor Lelang Negara. Berdasarkan hal itu, maka sudah selayaknya jika Balai lelang Swasta diberi wewenang melelang objek Hak Tanggungan.

Kondisi besarnya tanggungjawab Balai Lelang Swasta sebenarnya harus diimbangi dengan perluasan kegiatan jasa balai lelang secara hukum dengan mencantumkan peran yang secara tegas dai Balai Lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Perluasan kewenangan ini tidak saja diharapkan untuk lebih merangsang tumbuhnya kegiatan usaha di sektor jasa lelang ini, dari sisi lain juga dapat memunculkan peran serta masyarakat untuk menekan angka kredit yang bermasalah sebagai salah satu masalah dalam dunia perbankan tanah air.

### 3.6 Mekanisme Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Balai Lelang Swasta

#### a. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang diberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur yang lain.

#### b. Objek Hak Tanggungan

Adapun objek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 dan 27 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 dan Penjelasan Pasal 8 Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pasal 4 Undang-undang Hak Taggungan menyatakan objek Hak Tanggungan meliputi:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha serta hak guna bangunan.
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar menurut sifatnya yang dipindahtanggankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
3. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
4. Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada ha katas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
5. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang ha katas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

#### c. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan.

Dari rumusan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada prinsipnya eksekusi atau penjualan atas hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara yaitu

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan yang menyatakan: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.
2. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan sebagai berikut: (1) sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. (3) SERTIFIKAT Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai ha katas tanah. (4) kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat ha katas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang ha katas tanah yang bersangkutan. (5) sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

#### d. Kredit Macet

Kredit bermasalah (*non-performing-loan*) merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh Bank. Risiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Kredit bermasalah itu dapat disebabkan karena berbagai faktor internal dan eksternal, misalnya ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, adanya faktor lain seperti faktor ekonomi. Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan atau macet. (Bernardin & Chaniago, 2017).

Sekalipun usaha-usaha pencegahan telah dilakukan agar kredit tidak menjadi macet, namun tidak mustahil bahwa kemacetan kredit dapat terjadi setiap saat. Apabila kredit sudah menjadi macet (tergolong sebagai *non performing loan* atau *problem loan*), maka bank harus melakukan upaya-upaya penanganan yaitu upaya penyelamatan dan penyelesaian terhadap kredit macet.

Penyelesaian kredit macet dapat dilakukan melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan. Cara penyelesaian kredit macet melalui pengadilan yaitu dengan eksekusi Hak Tanggungan terutama dilakukan apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan untuk melunasi kewajibannya. Namun begitu dalam upaya untuk menekan NPL (*non performing loan*), Bank biasanya mengambil tindakan yang tergantung kepada kondisi kredit macet itu sendiri.

Langkah penyelesaian melalui cara damai atau administrasi perkreditan pilihan langkah yang dilakukan Bank dengan kepada adanya kemauan dan itikad baik/kooperatif debitur serta kesediaan mengikuti syarat-syarat yang ditentukan dalam restrukturisasi antara lain : melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

### 3.7 Hambatan-hambatan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang Swasta

#### a. Hambatan Yuridis

Hambatan yuridis/hukum yang sering dijumpai dalam pelaksanaan lelang adalah menyangkut aturan yang ada seperti PMK 176/PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang masih belum membuka ruang bagi Balai Lelang Swasta dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, padahal jika dilihat dari aturan menyangkut Balai lelang untuk pertama sekali dalam KMK Nomor 47/KMK.01/1996 tentang Balai lelang dalam konsiderannya Balai Lelang adalah perlu didirikan untuk memberikan kesempatan yang lebih luas kepada masyarakat, khususnya dunia usaha dibidang penjualan barang secara lelang.

Upaya mengatasi hambatan yuridis adalah :

1. Terhadap hambatan yang menyangkut kewenangan Balai Lelang Swasta yang diberikan oleh perundang-undangan, pihak Balai Lelang Swasta tidak dapat berbuat banyak untuk melakukan penyelesaian, karena yang menjadi kendala faktor hukumnya yaitu ketentuan dalam perundang-undangan (Peraturan Menteri Keuangan No. 176/PMK.06/2010 tentang Balai lelang, termasuk PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan Peraturan Direktur kekayaan Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang). Diharapkan ke depannya Balai lelang Swasta dapat diberikan kewenangan lebih luas melalui revisi peraturan yang mengatur tentang Balai Lelang Swasta.
2. Dalam upaya untuk melindungi para calon pembeli selama ini Balai Lelang Swasta hanya mencari informasi awal tentang kondisi fisik dan hukum objek lelang, seperti keadaan objek lelang apakah berpenghuni atau tidak, apakah dalam keadaan sewa atau merupakan budel warisan.
3. Adanya kreditur yang tidak melakukan pengikatan Hak Tanggungan dengan sempurna pihak KPKNL ataupun pejabat lelang juga tidak dapat berbuat apa-apa, karena pendaftaran Hak Tanggungan merupakan hak kreditur. Dalam praktik biasanya disimpangi pihak bank sebagai kreditur dengan cara meminta debitur mengisi dan menandatangani formulir surat kuasa yang sudah disiapkan pihak bank dengan mengosongkan tanggalnya. Jadi pihak kreditur dapat segera membuat APHT dan mendaftarkannya segera setelah debitur menunjukkan tanda-tanda akan melakukan wanprestasi.
4. Pelaksanaan Lelang Eksekusi hak Tanggungan tetap bisa dilaksanakan sepanjang tidak ada gugatan dari pihak ketiga selain debitur atau istri/suami debitur, permintaan penjual, ada penetapan pembatalan dari pengadilan, dan adanya perbedaan data. Jika muncul gugatan pihak ketiga, maka pemegang hak tanggungan dianjurkan melakukan lelang lewat Pengadilan, namun jika ada penetapan pengadilan yang membolehkan, maka lelang tetap dilaksanakan oleh KPKNL.

#### b. Hambatan Sosiologis

1. Disebabkan bidang kegiatan Balai lelang semenjak berdirinya Balai lelang Swasta pada akhir tahun 1996, tepatnya pada tanggal 31 desember 1996, jumlah penyelesaian kredit bermasalah dengan mempergunakan jasa Balai Lelang Swasta dapat dikatakan kecil.
2. Ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang antara debitur dengan pejabat lelang.
3. Pengosongan Objek Hak Tanggungan tidak berjalan dengan efektif.

Upaya mengatasi hambatan Sosiologis adalah:

1. Perlu dilakukan sosialisasi baik secara formal maupun non formal terhadap masyarakat tentang keberadaan Balai Lelang Swasta, kedudukan, tugas, fungsi serta perannya dalam lelang benda-benda yang diikat diatas Hak Tanggungan.
2. Terhadap hambatan eksekusi hak tanggungan karena adanya ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang antara debitur dengan pejabat lelang, Balai lelang Swasta berusaha untuk memberikan pengertian pada debitur, Karena pejabat lelang tersebut tidak pernah menetapkan limit harga. Dalam pelaksanaan lelang limit harga jaminan ditentukan oleh pemohon lelang.

3. Untuk mengatasi masalah pengosongan bisa dilakukan dengan cara memberikan informasi yang benar dan pemeriksaan objek lelang eksekusi hak tanggungan oleh Balai lelang Swasta dan calon pembeli lelang itu sendiri.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Peranan dan tanggungjawab Balai lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yaitu sebagaimana kegiatan usahanya ditekankan pada tahap pra lelang dan pelayanan pasca lelang. Adapun kegiatan pra lelang terdiri dari atas pemeriksaan administrasi atau kelengkapan dokumen hukum objek lelang, pemeriksaan fisik objek lelang, pemasaran (*marketing*), mengumpulkan peminat/peserta lelang, penyerahan risalah lelang dan serah terima barang.
- b. Mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang terdiri atas persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang.
- c. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Balai lelang Swasta adalah:
  1. Hambatan yuridis, meliputi;
    - a) Bahwa berdasarkan ketentuan hukum mengenai pelaksanaan lelang masih belum membuka ruang bagi Balai lelang Swasta dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan pasal 16 Peraturan Menteri keuangan Nomor 176/PMK/06/2010,
    - b) Tidak adanya aturan yang memberikan wewenang kepada Balai lelang Swasta untuk melakukan penelitian terhadap kebenaran formal dan materil dari objek lelang yang nantinya akan disampaikan kepada calon pembeli lelang,
    - c) Dalam praktik pengikatan jaminan Hak Tanggungan, ternyata masih dijumpai kreditur yang tidak melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dengan sempurna,
    - d) Terdapat gugatan dari pihak ketiga, terhadap hal ini maka dilakukan pelepasan lewat Pengadilan, namun jika ada penetapan Pengadilan yang memperbolehkan, maka lelang tetap dilaksanakan.
  2. Hambatan Sosiologis, meliputi;
    - a) Jumlah penyelesaian kredit bermasalah dengan menggunakan jasa Balai Lelang Swasta dapat dikatakan kecil. Selain merupakan sebuah lembaga yang masih baru di masyarakat sehingga belum diketahui aktivitasnya secara jelas, sering debitur sendiri tidak rela jika benda jaminannya dijual secara lelang melalui Balai lelang Swasta dengan alasan nama baik debitur,
    - b) Adanya ketidaksesuaian pendapat antara debitur dengan Pejabat Lelang Kelas II mengenai harga lelang yang terbentuk. Disatu sisi debitur merasa harga yang telah disepakati dalam pelaksanaan lelang terlalu rendah bahkan jauh dibawah harga pasar, tetapi disisi lain Pejabat Lelang merasa telah menjalankan tugasnya dengan baik dan terbuka,
    - c) Pengosongan obyek Hak Tanggungan tidak berjalan dengan efektif. Banyak kasus pada saat akan dieksekusi obyek Hak Tanggungan belum dikosongkan, dan kadang dalam kondisi disewakan kepada pihak lain, sementara KPKNL atau Balai Lelang Swasta tidak mempunyai wewenang untuk melakukan pengosongan tersebut, karena menurut HIR kewenangan pengosongan ada pada Pengadilan Negeri.

#### REFERENCES

- [1] N.(2010). EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI KONSEKUENSI JAMINAN KREDIT UNTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KEPENTINGAN KREDITUR DI MUNGKID. *LAW REFORM*. <https://doi.org/10.14710/Lr.v5i2.12497>
- [2] Bernardin, D. E. Y., & Chaniago, M. S. (2017). Pengaruh Risiko Kredit Terhadap Likuiditas Melalui Perputaran Piutang Pada Koperasi Harapan Jaya. *Journal Ecodemica*.
- [3] Idris, M. (2015). PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN KONVENSIONAL DAN AKAD PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH: SUATU TINJAUAN DESKRIPTIF DALAM HUKUM DI INDONESIA. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*. <https://doi.org/10.23887/jkh.v1i1.5007>
- [4] Lexy J. Moleong, D. M. A. (2019). Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi). *PT. Remaja Rosda Karya*. <https://doi.org/10.1016/j.carbpol.2013.02.055>
- [5] Rahmat, P. S. (2009). Penelitian Kualitatif. *Journal Equilibrium*.
- [6] Subekti. (2004). Pokok - Pokok Hukum Perdata. *Hukum Lingkungan Dan Ekologi Pembangunan*. <https://doi.org/10.1007/978-3-531-94343-5>