**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI PADA PT. BANK DANAMON
INDONESIA TBK DSP CLUSTER PEKANBARU MELALUI
KPKNL (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG)**

Oleh: Yulsandi Pramana Putra

Pembimbing 1: Dr. Maryati Bachtiar S.H., M.Kn.

Pembimbing 2: Riska Fitriani S.H., M.H.

Alamat: Jalan Indra Puri Komplek Indah Puri Garden Blok F Nomor 3

Email: yulsandipramana@gmail.com – Telepon: 0811766123

ABSTRAK

Setiap pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi, memerlukan perhatian yang serius dari negara melalui pemerintah untuk kepentingan rakyat Indonesia, karena itu dalam pelaksanaannya haruslah berada di jalur hukum. Dalam hal perkembangan kebutuhan dan peningkatannya, di perlukan dana yang merupakan salah satu pendukung untuk menggerakkan kegiatan masyarakat di bidang ekonomi, Setiap kegiatan pembangunan nasional, tidak akan terlepas dari aspek hukum. Salah satu sarana yang mempunyai peran penting dalam pengadaan dana tersebut adalah Bank, Bank tidak hanya berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana bagi masyarakat, tetapi juga memberikan jasa kredit kepada nasabahnya yang merupakan bagian dari usaha bank. Dalam hal ini terjadi hubungan antara pelaku ekonomi dengan pihak perbankan. Pihak bank dalam memberikan kredit atau meminjamkan modal tentunya mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut sebagai pengamanan dan kepastian akan kredit yang diberikan tersebut, karena tanpa adanya pengamanan bank akan sulit menghindari resiko yang terjadi sebagai akibat dari kreditur yang wanprestasi.

Permasalahan yang penulis angkat adalah tentang proses pelaksanaan lelang eksekusi pada PT. Bank Danamon TBK DSP Cluster Pekanbaru melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Permasalahan yang terjadi di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk adalah tidak semua kredit yang dikeluarkan oleh PT. Bank Danamon Tbk berakhir dengan lancar. Sering timbul permasalahan bahwa debitur telat membayar angsuran kredit yang biasa disebut dengan NPL (*Non Performing Loan*). Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam hal ini adalah pihak KPKNL.

Penulis melakukan wawancara langsung dengan Cluster Manager PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru, guna untuk mendapatkan informasi yang dapat digunakan sebagai bahan penelitian penulisan ini. Jenis penelitian yang dilakukan penulis dapat diklasifikasikan sebagai penelitian kualitatif, yang dimana selain melakukan wawancara dengan pihak terkait dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru penulis juga mengunjungi langsung lokasi yang menjadi objek lelang, penulis juga melakukan beberapa studi literatur.

Kata Kunci: Kredit – Jaminan – Lelang – Eksekusi

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan (yang disamakan dengan uang) berdasarkan persepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang dalam hal ini peminjam berkewajiban melunasi kewajibannya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang ditetapkan.¹

Terdapat beberapa hal yang berkaitan dengan pemberian kredit, antara lain:²

1. Kredit berkaitan dengan penyaluran dana ke masyarakat;
2. Kredit adalah salah satu bentuk kegiatan usaha bank dalam rangka menyalurkan dana ke masyarakat;
3. Dicontokannya pemberian kredit sebagai salah satu usaha bank dalam ketentuan Undang-undang, maka kegiatan pemberian pinjaman kepada masyarakat telah mempunyai dasar hukum yang kuat;
4. Dalam pelaksanaan pemberian kredit, bank wajib memiliki keyakinan mendalam atas itikad dan kemampuan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan utang di perjanjikan.

Selain itu dalam pemberian kredit pihak bank melakukan penilaian terlebih dahulu terhadap calon debitur berdasarkan pada analisis 5 C, yaitu:³

1. *Character* (watak)
2. *Capacity* (kemampuan debitur)

3. *Capital* (modal)
4. *Collateral* (jaminan)
5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi debitur)

Bank memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Dalam melakukan perjanjian kredit, bank harus didukung dengan jaminan untuk dapat menutupi resiko-resiko yang timbul, salah satunya kerugian yang bisa timbul akibat tunggakan atau kemacetan pengembalian kredit. Dalam perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan utang debitur.⁴ Mengingat pentingnya kedudukan dan perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait didukung oleh hak jaminan yang cukup dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁵

Adapun untuk proses lelang itu sendiri, prosesnya dapat melalui tiga cara, yaitu:

1. Pejualan lelang objek hak tanggungan atas kekuatan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam hal ini adalah pihak KPKNL.

2. Lelang objek hak tanggungan melalui Pengadilan

¹ Komaruddin, *Kamus Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 1994, hal.53.

² M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2010, hal.75.

³ Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung: 2012, hal. 19.

⁴ Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Banker Indonesia, Jakarta: 2002, hal. 1.

⁵ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan "Suatu Kebutuhan Yang Didambakan"*, PT. Alumni, Bandung: 2006, hal. 1.

Pengertian dari alternatif ini adalah apabila debitur cidera janji dan menolak atau bahkan melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) Huruf e UUHT tersebut, maka Pasal 20 ayat (1) Huruf b UUHT ditentukan berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, objek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum dalam hal ini adalah KPKNL, menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian prosedur yang ditempuh adalah melalui lelang hak tanggungan dengan bantuan Pengadilan Negeri.

3. Sarana hukum dengan melakukan penjualan dibawah tangan

Sarana hukum ini di mungkinkan berdasarkan ketentuan pada Pasal 20 Ayat (2) UUHT. Alternatif ini cukup berat untuk dilaksanakan karena alternatif ini harus memenuhi syarat syarat sebagai berikut:

- a. Harus ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, pemberi hak tanggungan dalam hal ini adalah pihak debitur dan pemegang hak tanggungan adalah PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru.
- b. Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, hal ini dilakukan agar tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan atas penjualan lelang tersebut.
- c. Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan, hal ini dilakukan agar tidak terjadinya

selisih paham antara pihak debitur dan pihak kreditor.

- d. Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang-kurangnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat.

Permasalahan yang sedang dialami oleh pihak PT. Danamon Indonesia Tbk, penulis tertarik untuk mengangkat ini sebagai penelitian penulis yang diangkat dengan judul; “**Pelaksanaan lelang eksekusi pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan lelang eksekusi pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru melalui lembaga KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang)?
2. Bagaimana penyelesaian pelaksanaan lelang eksekusi pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru melalui lembaga KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) terhadap jaminan yang tidak berhasil di lelang eksekusi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang eksekusi pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru melalui lembaga KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang);
2. Untuk mengetahui penyelesaian pelaksanaan lelang eksekusi pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru melalui lembaga KPKNL (Kantor Pelayanan

Kekayaan Negara dan Lelang) terhadap jaminan yang tidak berhasil di lelang eksekusi.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

- a. Penelitian ini dibuat sebagai syarat untuk memenuhi dan melengkapi syarat-syarat serta memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Riau.
- b. Untuk menambah wawasan dalam menerapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh dalam bentuk ilmiah. Serta untuk memperluas wawasan dan pengetahuan bagi penulis dan rekan-rekan mahasiswa dalam memperoleh ilmu pengetahuan khususnya di bidang lelang eksekusi.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi pihak Bank, diharapkan hasil penelitian ini menjadi bahan masukan dalam menjalankan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.
- b. Bagi masyarakat, diharapkan hasil penelitian ini menjadi masukan agar masyarakat lebih tahu mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.
- c. Bagi praktisi hukum, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan, khususnya yang melakukan penelitian dalam permasalahan yang sama sehingga dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut *Gustav Radbruch*, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:⁶

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zweckmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*)

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.⁷

2. Konsep Jaminan

Jaminan bersal dari kata jamin yang berarti tanggung sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Tanggungan yang dimaksud disini adalah tanggungan atas segala perikaaan seseorang. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menegaskan bahwa: "segala kebendaan si

⁶ <http://hukum.kompasiana.com>, diakses, 11 Januari 2016.

⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta: 2010, hal.59.

berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan segala perikatannya perseorangan". Rachmadi Usman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.⁸

Jaminan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi 2, yaitu:

- a. Jaminan perorangan, adalah hak yang memberikan kreditur suatu kedudukan yang lebih baik karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih.
- b. Jaminan kebendaan, adalah hak yang memberikan kreditur kedudukan yang lebih baik karena kreditur kedudukan yang lebih baik karena kreditur dapat mengambil pelunasan atas tagihannya dari hasil penjualan benda tertentu yang di jadikan objek jaminan.

3. Konsep Lelang

Pengertian lelang dapat ditemui dalam pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkatkan atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Adapun tahapan-tahapan lelang, yaitu:⁹

- a. Pemohon lelang, diajukan secara tertulis disertai dengan dokumen kepada Kepala Kantor Lelang.
- b. Tempat lelang elang dilaksanakan dalam wilayah kerja Kantor Lelang tempat benda berada.
- c. Syarat lelang, ditentukan oleh Kantor Lelang.
- d. Penundaan dan pembatalan lelang, dapat dilakukan oleh si penjual secara tertulis selambat-lambatnya 3 hari kerja sebelum tanggal lelang.
- e. Uang jaminan lelang
- f. Pengumuman lelang

Adapun jenis lelang tersebut terdiri dari 3, yaitu:

- a. Lelang eksekusi;
- b. Lelang Noneksekusi Wajib, dan;
- c. Lelang Noneksekusi Sukarela.

F. Kerangka Konseptual

- a. Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).¹⁰
- b. Lelang adalah penjualan barang dimuka umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun, dan atau penawaran harga secara tertulis yang dilakukan dengan usaha mengumpulkan peminat.
- c. Eksekusi adalah pelaksanaan dari hak kreditur dalam perutusan yang tertuju terhadap

⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2001, hal.61.

⁹ Badriyah Harun, *Tindak Lanjut Pedoman Tata Cara Hak Atas Tanah*, CV. Norindo Pustaka, Jakarta: 2002, hal.677.

¹⁰ Indrawan WS, *Kamus Bahasa Indonesia*, Lintas Media, Jombang: 2009, hal.323.

harta kekayaan debitur manakal perutusan tersebut tidak dipenuhi secara sukarela oleh debitur.¹¹

- d. Bank menurut Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau / bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.¹²
- e. Melalui adalah melewati, melintasi, melangkahi, melampaui.¹³
- f. Kantor lelang adalah tempat dilaksankannya pelelangan atau pendaftaran lelang.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan jenis penelitian sosiologis yang artinya meninjau keadaan permasalahan yang ada dilapangan dikaitkan dengan aspek hukum yang berlaku dan yang mengatur permasalahan tersebut. Jika dilihat dari sifatnya maka penelitian ini tergolong deskriptif, maksudnya penelitian ini menjelaskan bagaimana proses pelaksanaan lelang eksekusi pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) .

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang penulis lakukan adalah pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru yang beralamat di Jalan Wahid Hasyim Nomor 33c Pekanbaru. Penulis memilih lokasi ini dengan alasan memudahkan penulis mendapatkan data, efesiensi dana dan waktu yang tersedia dalam menyelesaikan penulisan ini.

3. Populasi dan sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan unit atau manusia (dapat pula berbentuk gejala atau peristiwa) yang mempunyai ciri yang sama.¹⁴ Dalam penelitian ini populasi yang akan dijadikan sumber data adalah pegawai dan debitur pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru.

b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian.¹⁵ Metode penarikan sampel pada penelitian ini adalah “*purposive sampling*” adalah pengambilan sampel dipilih berdasarkan pertimbangan tertentu, yang dijadikan sampel yang hanya diwakili oleh sebagian dari jumlah populasi.

4. Sumber Data

Dalam penelitian ini penuilis membutuhkan data primer dan data sekunder.

¹¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.cit*, hal. 31.

¹² Kasmir, *Dasar-Dasar Hukum Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2002, hal.3.

¹³ Tim Reality, *Kamus Terbaru Bahasa Indonesia*, Reality Publisher, Surabaya: 2008, hal.403.

¹⁴ Amirudin, *Pengantar Penelitian Hukum*, Grafindo Persada, Jakarta: 2012, hal.5.

¹⁵ Pedoman Penulisan Skripsi, Fakultas Hukum, Pekanbaru: 2012, hal.15.

Peraturan Menteri
Keuangan Nomor
106/PMK.06/2013
Tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang.

a. Data Primer

Data primer adalah data dasar yang akan diperoleh secara langsung di lapangan yang didapat dari hasil wawancara dengan pihak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru dan debitur yang jaminannya tidak berhasil dilelang eksekusi melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang).

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelitian perpustakaan antara lain berasal:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan penelitian yang berdasarkan dari peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan judul permasalahan yang dirumuskan. Bahan hukum ini berasal dari perundang-undangan, yaitu:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- d) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016
Perubahan Atas

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan penelitian yang berasal dari literatur atau hasil penulisan para sarjana yang berupa buku yang berkaitan dengan pokok pembahasan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan penelitian yang diperoleh dari ensiklopedia dan sejenisnya yang berfungsi mendukung data primer dan sekunder seperti Kamus Bahasa Indonesia dan internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara yaitu dengan bertanya langsung kepada staf atau pejabat PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru yang melaksanakan pemberian kredit.

b. Studi pustaka

Studi pustaka yang dilakukan yaitu berupa mengumpulkan teori-teori dan data berupa bahan hukum yang terdapat pada buku-buku dan bahan pustaka lainnya yang relevan dengan masalah terkait.

6. Analisis Data

Dalam penelitian ini analisis data yang digunakan adalah

kualitatif yang merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Kualitatif menggunakan data yang diperoleh dengan kalimat serta penajaman pada logika sehingga dapat dimengerti semua pihak. Setelah semua data berhasil dikumpul, kemudian data tersebut disajikan dalam bentuk uraian yang terang dan rinci. Selanjutnya dianalisis dengan cara membandingkan dengan teori-teori dan pendapat para ahli. Kemudian penulis menarik suatu kesimpulan yang bersifat deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru Melalui lembaga KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang)

A. Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui KPKNL

Jenis kegiatan usaha dari balai lelang dalam hal ini yaitu KPKNL Pekanbaru sebagai pelaksana proses lelang di Pekanbaru dalam kegiatannya meliputi jasa pra lelang dan jasa *pasca* lelang dan jasa *pasca* lelang untuk semua jenis lelang,

dimana pedoman pelaksanaan lelang mengacu pada pasal 17, 18 dan pasal 19 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 yang secara khusus mengatur mengenai kegiatan jasa pralelang yang meliputi hal-hal sebagai berikut yaitu:

- a. Meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan dokumen barang yang akan dilelang
- b. Meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang
- c. Menerima, mengumpulkan, memilah, memberikan label, dan menyimpan barang yang akan dilelang
- d. Menguji kualitas dan menilai harga barang
- e. Meningkatkan kualitas barang yang akan dilelang
- f. Mengatur asuransi barang yang akan dilelang
- g. Memasarkan barang dengan cara -cara efektif, menarik, dan terarah, baik dengan pengumuman, brosur, katalog maupun cara pemasaran lainnya dan/atau
- h. Menyiapkan/menyediakan sarana dan prasarana dalam pelaksanaan lelang

Kegiatan tersebut dapat dilakukan karena adanya aturan hukum dan aturan tersebut dapat dijalankan apabila sesuai dengan kebutuhan masyarakat serta yang terpenting bahwa aturan tersebut harus memiliki suatu *standard* yang harus dipenuhi untuk dapat dilaksanakan atau dalam bahasa umum dikenal dengan sebutan *standard operational procedure*. Lelang eksekusi yang dilaksanakan di KPKNL Pekanbaru mengikuti

prosedur sesuai yang telah ditetapkan dalam aturan petunjuk pelaksanaan lelang.

B. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Melalui KPKNL

Setelah adanya penyitaan dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk selaku kreditur terhadap jaminan debitur yang mengalami kredit macet maka pihak bank akan melakukan penjualan jaminan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Lelang melalui KPKNL dipilih karena memiliki kelebihan yaitu biaya relatif murah dan jangka waktu relatif lebih singkat selama 3 (tiga) bulan, sehingga masih dapat memberikan toleransi waktu kepada debitur dalam rangka menyelesaikan kewajiban-kewajibannya.

Adapun syarat yang harus dilengkapi oleh pihak bank, dalam hal ini PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru diwakili oleh Tim Asset Liquidation yang dikenal dengan istilah ALU untuk mendaftarkan jaminan tersebut ke KPKNL adalah:¹⁶

- 1) Perjanjian Kredit dan Addendum jika ada
PK adalah perjanjian kredit antara pihak pertama (pihak bank) dengan pihak kedua (pihak debitur) yang telah dilegalitas oleh pihak Notaris yang ditunjuk ataupun rekanan, jika ada penambahan fasilitas kredit sebelum kredit selesai maka harus ada

addendum PK (Perjanjian Kredit) yang sudah dilegalitas oleh Notaris.

- 2) Sertifikat Hak Milik
Sertifikat Hak Milik adalah sertifikat asli yang dijamin ke PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, pada saat pengajuan kredit. syarat ini adalah syarat mutlak yang harus diserahkan ke pihak KPKNL untuk pengajuan lelang.
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
Sertifikat Hak Tanggungan adalah Sertifikat dimana hak tanggungan ini dikeluarkan oleh Notaris yang ditunjuk atau rekanan, berdasarkan laporan penilaian jaminan yang nilainya adalah 125 % dari plafon pinjaman debitur dan maksimal seniai jaminan yang dinilai oleh pihak analist ke PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, sebelum SHT selesai harus ada APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dikeluarkan oleh Notaris.
- 4) Laporan Penilaian Jaminan lama dan baru
Laporan Penilaian Jaminan lama adalah laporan terhadap jaminan yang diberikan kepada ke PT. Bank Danamon Indonesia Tbk pada saat awal peminjaman atau sebelum diberikannya fasilitas kredit, sedangkan Laporan Penilaian Jaminan baru adalah

¹⁶ Hasil wawancara dengan Sadrianto, Cluster Manager PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. DSP Cluster Pekanbaru, pada tanggal 11 Maret 2016.

kondisi pada saat PT. Bank Danamon Indonesia Tbk sewaktu mendaftar debitur tersebut ke KPKNL. Apabila pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan ke PT. Bank Danamon Indonesia Tbk di atas 300 juta, untuk laporan penilaiannya harus menggunakan lembaga appraisal dari luar)

5) Surat Peringatan 1,2,3

Surat Peringatan adalah surat yang diberikan ke debitur oleh pihak ke PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, SP ini terdiri dari SP 1,2, dan 3, jarak pemberian SP ini biasanya diberikan 1 (satu) minggu hingga 2 (dua) minggu, tergantung tanggapan debitur. Apabila SP tidak ada, maka debitur tersebut tidak bisa di daftarkan ke pihak KPKNL.

6) Dokumen Biodata

Dokumen yang dimaksud adalah dokumen kelengkapan pada saat perjanjian kredit dilakukan yaitu KTP, Kartu Keluarga dan Surat nikah.

Jika data-data diatas sudah lengkap, tim *Asset Liquidation* (ALU) PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru akan membuat surat permohonan. Surat permohonan tersebut terdiri dari:¹⁷

a) Surat pernyataan lelang
Tim *Asset Liquidation* (ALU) PT. Bank Danamon Indonesia Tbk akan membuat surat pernyataan bahwa debitur tersebut akan didaftarkan ke KPKNL terhadap jaminan yang dijaminan ke PT. Bank Danamon Indonesia Tbk pada saat pengajuan kredit, karena debitur tersebut tidak bisa menyelesaikan tunggakan.

b) Surat penunjukan lelang
Setelah surat pernyataan dari Tim *Asset Liquidation* (ALU) PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, maka Tim *Asset Liquidation* (ALU) memberikan surat penunjukan lelang bahwasanya debitur tersebut akan dilelang di KPKNL.

c) Limit lelang minimum
Limit lelang minimum adalah suatu nominal angka yang dikeluarkan oleh pihak *Tim Asset Liquidation* (ALU) PT. Bank Danamon Indonesia Tbk terhadap rincian hutang debitur saat didaftarkan ke pihak KPKNL.

d) Rincian hutang
Tim *Asset Liquidation* (ALU) PT. Bank Danamon Indonesia Tbk akan memberikan rincian hutang yang ada pada saat ini, yaitu hutang pokok, total tunggakan bunga, total tunggakan denda, dan hal-hal yang harus dibayar sesuai yang tercantum di

¹⁷ Hasil wawancara dengan Sadrianto, Cluster Manager PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. DSP Cluster Pekanbaru, pada tanggal 11 Maret 2016.

perjanjian kredit yang telah dilegalistas oleh Notaris.

- e) Hasil bersih
Total hutang yang harus dibayar, berdasarkan rincian, hasil bersih ini akan dimasukkan ke rekening yang ditunjuk oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk.

2. Penyelesaian Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru Melalui Lembaga KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) Terhadap Jaminan Yang Tidak Berhasil di Lelang Eksekusi

PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru selama ini melakukan lelang eksekusi melalui KPKNL. Penelitian ini menggunakan jenis lelang eksekusi, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru memilih melalui KPKNL karena dinilai lebih singkat dan efisien, namun dilapangan tidak semua jaminan yang dilelang dieksekusi melalui KPKNL berhasil dilelang.

Jaminan yang tidak berhasil dilelang, PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster akan mendaftarkan kembali kepada pihak KPKNL, dengan syarat sama pada saat KPKNL melakukan lelang eksekusi pertama, yaitu:

- a. Perjanjian Kredit dan Addendum (jika ada);
- b. Sertifikat Hak Milik;
- c. Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- d. Laporan Penilaian Jaminan lama dan baru;
- e. Surat Peringatan 1,2,3
- f. Dokumen biodata.

Syarat-syarat lelang yang dilengkapi oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru tersebut akan disertai surat permohonan lelang kembali, kemudian pihak KPKNL akan mengatur kembali jadwal pelaksanaan lelang kedua. Apabila lelang kedua gagal, PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru akan terus mencoba melakukan upaya musyawarah berupa kunjungan dan pemberitahuan kepada debitur dalam pelunasan kredit serta pengosongan obyek jaminan. Pengosongan obyek jaminan ini adalah hal yang sangat positif apabila terlaksana. Apabila gagal PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSP Cluster Pekanbaru akan melaksanakan lelang ke tiga dengan syarat yang sama. Hal ini disebabkan debitur masih menguasai jaminan atau jaminan masih ditempati hingga saat ini. Apabila ini tidak berhasil maka pihak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk akan melakukan dengan cara fiat eksekusi melalui Pengadilan Negri setempat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan, ada beberapa hal yang dapat ditarik sebagai kesimpulan:

1. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk melalui KPKNL sudah berjalan cukup efektif, rata-rata obyek jaminan yang telah di lelang eksekusi oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk berhasil terjual melalui KPKNL. Namun ada beberapa obyek jaminan yang tidak berhasil di jual melalui KPKNL dengan sebab tidak adanya pembeli obyek jaminan yang di lelang di KPKNL, di karena kan pihak debitur masih menguasai obyek jaminan dan kurang *marketable* nya letak obyek jaminan tersebut.
2. Penyelesaian yang dilakukan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk terhadap jaminan yang tidak berhasil di eksekusi karena debitur masih menguasai obyek jaminan yaitu mendaftarkan kembali obyek lelang ke KPKNL hingga terjadi 2 (dua) sampai 3 (tiga) kali pelelangan. Kemudian pihak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk terus mencoba melakukan upaya musyawarah berupa kunjungan dan pemberitahuan kepada debitur dalam pelunasan kredit serta pengosongan obyek jaminan. Pengosongan obyek jaminan ini adalah hal yang sangat positif apabila terlaksana. Karna jika debitur tidak menguasai obyek jaminan, bisa jadi obyek jaminan yang dilelang melalui KPKNL berhasil terjual. Apabila ini tidak berhasil maka pihak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk akan melakukan dengan cara fiat eksekusi melalui Pengadilan Negeri setempat.

B. Saran

Dari hasil penelitian dan pembahasan, ada beberapa hal yang dapat ditarik sebagai saran:

1. PT. Bank Danamon Indonesia Tbk seharusnya lebih teliti lagi dan menguatkan prinsip 5C yang merupakan syarat mutlak dalam pemberian fasilitas kredit dan penilaian jaminan. Fakta dilapangan ada beberapa debitur yang tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dan ada beberapa jaminan yang kurang *marketable*, sehingga tidak ada lagi jaminan yang tidak berhasil dilelang eksekusi.
2. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, agar tidak terjadi selisih paham antara debitur dan pihak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, sebaiknya pihak bank harus memberikan penjelasan dan perjanjian yang tegas berkaitan dalam proses eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan mudah, pasti dan diharapkan dengan biaya yang rendah dan waktu yang singkat. Pihak KPKNL seharusnya tegas bahwa jaminan yang akan dilelang harus dalam keadaan kosong atau tidak dikuasai debitur. Hal tersebut dapat dituangkan dan diatur dalam peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah dan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk berusaha memasarkan obyek jaminan tersebut sehingga terjual dan tercapai harga yang maksimal agar tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amirudin, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Grafindo Persada, Jakarta.
- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta.
- Bahsan, M, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Devita Purnamasari, Irma, 2012, *Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung.
- Fuady, Munir, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta.
- Harahap, M. yahya, 2006 *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harun, Badriyah, 2002, *Tindak Lanjut Pedoman Tata Cara Hak Atas Tanah*, CV. Norindo Pustaka, Jakarta.
- HS, Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kamelo, Tan, 2006, *Hukum Jaminan "suatu kebutuhan yang didambakan"*, Alumni, Bandung.
- Kasmir, 2002, *Dasar-Dasar Hukum Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mahmud Marzuki, Peter, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1989, *Mengenal Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Sembiring, Sentosa, 2000, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung.
- Sjahdeini, Renny, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang di Hadapi Oleh Perbankan*, PT. Gramedia Pustaka, Bandung.
- Sri Soedewi, Sofwan, 2004, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta.
- Soewarso, Indrawati, 2002, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Banker Indonesia, Jakarta.
- Sutedi, Andrian, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta.
- Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- _____, 2016, *Hukum lelang*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal/Kamus

Ninengah Sugihartini, 2015, "Pelelangan Obyek Hak Tanggungan Karena Debitur Wanprestasi", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Mataram.

Imma Indra Dewi Windajani, 2011, "Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang", *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus.

Komaruddin, 1994, *Kamus Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Indrawan WS, 2009, *Kamus Bahasa Indonesia*, Lintas Media, Jombang.

Tim Reality, 2008, *Kamus Terbaru Bahasa Indonesia*, Reality Publisher, Surabaya.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

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

D. Website

<http://hukum.kompasiana.com>, diakses, 11 Januari 2016