

PENYELESAIAN KREDIT MACET PERBANKAN MELALUI EKSKUSI LELANG

Tri Wandini Denis dan Hendri Maulana

Universitas Ibn Khaldun Bogor

ABSTRAK

Kredit adalah sejumlah dana yang dipinjamkan oleh bank kepada pihak lain, baik itu yang bersifat perorangan ataupun badan usaha, di mana dalam proses tersebut dilakukan akad (perjanjian) kredit yang akan mengikat kedua belah pihak dengan berbagai ketentuan serta kewajiban yang memiliki kekuatan hukum.

Analisis kredit yang dilakukan dalam mempertimbangkan permohonan kredit, kemungkinan terjadinya kredit bermasalah dan bermasalah tetap ada. Salah satu faktor penting dalam pembangunan suatu Negara adalah adanya dukungan dari system pengelolaan Kekayaan Negara dan Keuangan yang sehat dan stabil. Perkembangan perekonomian dan pembangunan yang semakin kompleks tentunya membutuhkan ketersediaan dan peran serta Lembaga keuangan. Kebijakan Pemerintahan dan moneter merupakan bagian dari kebijakan ekonomi yang diarahkan untuk mencapai sasaran pembangunan serta tidak merusak Kekayaan Alam Indonesia.

Kata Kunci: Kredit.Lelang dan Eksekusi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu faktor penting dalam pembangunan suatu Negara adalah adanya dukungan dari system pengelolaan Kekayaan Negara dan Keuangan yang sehat dan stabil. Perkembangan perekonomian dan pembangunan yang semakin kompleks tentunya membutuhkan ketersediaan dan peran serta Lembaga keuangan. Kebijakan Pemerintahan dan moneter merupakan bagian dari kebijakan ekonomi yang diarahkan untuk mencapai sasaran pembangunan serta tidak merusak Kekayaan Alam

Indonesia. Oleh karena itu peranan Pengolah Kekayaan Negara dan Perbankan sangat penting. Sekarang ini terutama di Indonesia banyak bermunculan Pembangunan-pembangunan yang merusak Alam, serta pencurian-pencurian Kekayaan Negara.

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.

Proses mempercepat 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 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).

Berdasarkan uraian diatas, pada karya Ilmiah ini penulis berkeinginan untuk membahas mengenai : **“Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Lelang “.**

1.2. Ruang Lingkup

1. Mekanisme Lelang pada permasalahan Kredit Macet Perbankan?
2. Mekanisme Lelang Barang Agunan Nasabah?

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Kredit

Dalam bahasa latin kredit disebut “ *credere* “ yang artinya percaya maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit

berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat di percaya, maka sebelum kredit diberikan terlebih dahulu bank mengadakan analisis kredit (Kasmir, 2014: Hal 81).

2.1.1. Pengertian Kredit Macet

Kredit macet atau problem loan adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur. (Siamat, 1993, hal: 220).

2.1.2. Manfaat Kredit

Manfaat kredit bagi pihak bank pada buku “Bank Budgeting” (Pudjo Mulyono. 1996:207) adalah:

1. Sebagai sumber pendapatan yang terbesar berupa bunga. Dengan adanya pendapatan bunga ini memungkinkan setiap bank untuk dapat mengembangkan usahanya, apabila kredit yang diberikan dapat berjalan lancar.
2. Untuk menjaga solvabilitasnya, sebab kredit merupakan salah satu bentuk penyaluran dana bank terbesar. Dengan demikian yang

diharapkan dari kredit yang lancar tersebut dapat dipakai sebagai sarana untuk pembayaran kembali dana dan bunga yang dipinjamkan dari masyarakat.

3. Kredit dapat dipakai sebagai alat baik untuk memasarkan produk dan jasa bank yang lain, bahkan saat ini suatu opini (pendapat) yang mengatakan pemberian kredit semata-mata hanya untuk mendapatkan bunga sudah mubadhir.
4. Dengan menyalurkan dana akan mampu mengembangkan para stafnya untuk mengenal dunia bisnis yang lain.

2.3. Pengertian Bank

Kata *bank* berasal dari bahasa Italia , *banca* berarti tempat penukaran uang. Sedangkan menurut Undang-undang RI Nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank 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 rakyat banyak”*.

2.3.1. Produk-Produk Bank

Produk-produk perbankan adalah usaha bank dalam menghimpun dana dari masyarakat dan dari jasa-jasa lalu lintas pembayaran. Berikut ini produk-produk perbankan yang dikeluarkan oleh bank-bank pada umumnya.

a. Produk Kredit Pasif

Produk perbankan yang termasuk produk kredit pasif adalah tabungan giro, deposito berjangka dan deposit on call.

- i. Tabungan (Saving deposit)
- ii. Giro (demand deposito)
- iii. Deposito (time deposit)
- iv. Deposit on call

b. Produk Kredit Aktif

- i. Kredit rekening koran
- ii. Kredit aksep
- iii. Kredit reimburs (letter of kredit)

c. Produk berupa Jasa Lalu Lintas Moneter

- i. Pengiriman atau transfer uang.
- ii. Inkaso (collection)
- iii. Diskonto
- iv. Delegasi kredit (banker orders)
- v. Jual beli cek perjalanan (traveller's cheque)
- vi. Kartu kredit (credit card)
- vii. Automated Teller Machine (ATM)
- viii. Kliring

- ix. Safe Deposito Box
- x. Jasa Valuta Asing (Bank Notes)
- xi. Jasa Bank Garansi
- xii. Jasa-jasa Di Pasar Modal
- xiii. Jasa Penyetoran Dana
- xv. Jasa Pembayaran Dana

2.4. Pengertian Lelang

Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga lebih tinggi, dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tertinggi

2.4.1. Mekanisme Lelang

Mekanisme lelang atau yang bisa disebut dengan persyaratan lelang Hak Tanggungan (Barang sitaan Bank) yaitu dengan syarat sebagai berikut:

1. Surat Permohonan Lelang
2. Rincian Hutang Pokok
3. Akta Pendirian Hak Tanggungan (APHT)
4. Sertipikat Hak Tanggungan (SPT)
5. Aprasial
6. Surat Keterangan Penetapan Tanah (SKPT)
7. Surat Keterangan Kredit Bernasalah
8. Surat Kuasa Penjualan
9. Perhitungan Harga Limit
10. Perjanjian Kredit (dokumen dalam lampiran)

2.4.2. Macam-Macam Lelang

1. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)
2. Lelang Eksekusi Pengadilan
3. Lelang Eksekusi Pajak
4. Lelang Eksekusi Harta Pailit

2.4.3. Hubungan Kredit Macet Dan Lelang

Aturan penyelesaian Hak Tanggungan Sesuai dengan isi dalam Perjanjian Kredit peraturan Penyelesaian Hak Tanggungan telah di atur Pasal-pasal yang menerangkan:

- i. Pernyataan dan jaminan debitur (Perjanjian Kredit : Pasal 6)
- ii. Kewajiban dan pembatasan debitur dan/atau (para) penjamin (Perjanjian Kredit : Pasal 7)
- iii. Pengakuan Hutang (Perjanjian Kredit : Pasal 8)
- iv. Peristiwa kelalaian (Perjanjian Kredit : Pasal 9)
- v. (Perjanjian Kredit : Pasal 10)
- vi. Pengakhiran perjanjian (Perjanjian Kredit : Pasal 11)
- vii. Asuransi(Perjanjian Kredit : Pasal 12)
- viii. Kuasa (Perjanjian Kredit : Pasal 13)
- ix. Hukum yang berlaku dan pilihan domisili (Perjanjian Kredit : Pasal 14)
- x. Lain-Lain (Perjanjian Kredit : Pasal

15)

Perhitungan Harga Limit Lelang

Perhitungan Harga Limit Lelang: telah mempertimbangkan faktor lokasi, Aksesibilitas, Dokumen Kepemilikan, Kondisi Tanah dan Bangunan, Luas Tanah dan Bangunan, Lingkungan sekitar dan Fasilitas Pendukungnya.

BAB III

PEMBAHASAN

3.1. Pelaksanaan Lelang

a. Bagian Kesatu :

Pejabat Lelang, dan Pemandu Lelang berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar DJKN. Pemandu Lelang sebagaimana dimaksud, dapat membantu melaksanakan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I / Pejabat Lelang Kelas II dan diberitahukan secara tertulis oleh Penjual/Balai Lelang kepada KPKNL paling singkat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.

Dalam hal pelaksanaan lelang dibantu oleh Pemandu Lelang, Pemandu Lelang mendapat kuasa khusus secara tertulis dari Pejabat Lelang untuk menawarkan barang dengan ketentuan Pejabat Lelang harus tetap mengawasi dan memperhatikan pelaksanaan lelang dan/atau penawaran lelang oleh

Pemandu Lelang.

b. Bagian Kedua

Penawaran Lelang

Penawaran, semakin meningkat atau menurun. Dalam penawaran lelang langsung, peserta lelang yang sah atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang harus hadir di tempat pelaksanaan lelang. Penawaran lelang dalam lelang eksekusi hak tanggungan wajib harus dilakukan dengan penawaran lelang langsung.

Penawaran dilakukan secara berkesinambungan sejak waktu yang ditetapkan sampai dengan penutupan penawaran sebagaimana disebutkan dalam pengumuman lelang. Nilai limit bersifat terbuka atau tidak rahasia. Peserta lelang dapat mengetahui penawaran tertinggi oleh peserta lelang lainnya secara berkesinambungan dan pejabat lelang mengesahkan penawaran tertinggi sebagai pembeli.

Penawaran lelang yang diselenggarakan KPKNL dapat dilakukan dengan harga inklusif atau dengan harga lelang eksklusif. Lelang dengan dengan harga lelang inklusif dilakukan dengan harga penawaran sudah termasuk bea lelang pembeli. Lelang dengan harga lelang eksklusif

dilakukan dengan harga penawaran belum termasuk bea lelang pembeli.

Setiap peserta lelang wajib melakukan penawaran dan penawaran tersebut paling sedikit sama dengan nilai limit dalam hal lelang dengan nilai limit diumumkan. Penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang kepada pejabat lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh peserta lelang. Dalam hal peserta lelang tidak melakukan penawaran sebagaimana dimaksud, dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang selama 3 bulan di KPKNL yang melaksanakan lelang.

Dalam hal terdapat beberapa peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi secara lisan semakin menurun atau tertulis dengan nilai yang sama dan/atau telah menacapai atau melampaui nilai limit dalam lelang, pejabat lelang berhak mengesahkan pembeli dengan cara :

a. Melakukan penawaran lanjutan hanya terhadap peserta lelang yang mengajukan penawaran sama, berdasarkan persetujuan peserta lelang yang bersangkutan atau,

b. Melakukan pengundian diantara peserta lelang yang mengajukan penawaran sama apabila ketentuan

sebagaimana dimaksud dalam huruf a tidak dapat dilaksanakan.

3.2. Risalah Lelang

Pejabat lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang. Risalah lelang terdiri dari :

- a. Bagian Kepala,
- b. Bagian Badan, dan
- c. Bagian Kaki.

Risalah lelang dibuat dalam bahasa Indonesia, setiap risalah lelang diberi nomor urut.

Menurut pasal 78 bagian kepala risalah lelang paling kurang memuat :

- a. Hari, tanggal, dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka
- b. Nama lengkap dan tempat kedudukan pejabat lelang
- c. Nomor/tanggal Surat Keputusan Pengangkatan Pejabat Lelang, dan nomor/ tanggal surat khusus untuk Pejabat Lelang Kelas I
- d. Nama lengkap, pekerjaan dan tempat kedudukan domisil penjual
- e. Nomor/ tanggal surat permohonan lelang
- f. Tempat pelaksanaan lelang
- g. Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang
- h. Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah

atau tanah dan bangunan harus disebutkan :

- (1) Status hak atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan
- (2) SKT dari kantor pertanahan
- (3) Keterangan lain yang membebani apabila ada

- i. Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis, dan spesifikasi barang
- j. Cara Pengumuman Lelang yang telah dilaksanakan oleh Penjual
- k. Syarat-syarat lelang

Menurut pasal 79 Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang memuat :

- a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah
- b. Nama/merek/jenik/tipe dan jumlah barang yang dilelang
- c. Nama, pekerjaan dan alamat pembeli atas nama sendiri atau kuasa atas nama orang lain
- d. Bank kreditur sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum/usaha yang akan ditunjuk namanya, dalam hal bank kreditur sebagai pembeli lelang
- e. Harga lelang dengan angka dan huruf
- f. Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai

dengan nilai, nama, dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.

Menurut pasal 80 Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat :

- a. Banyaknya barang yang ditawarkan dengan angka dan huruf
- b. Banyaknya barang yang laku atau terjual dengan angka dan huruf
- c. Jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf
- d. Jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf
- e. Banyaknya dokumen/surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf
- f. Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf
- g. Tanda tangan pejabat lelang, dan penjual/kuasa penjual, dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan pejabat lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli dalam hal barang tidak bergerak

Minuta Risalah lelang ditandatangani oleh pejabat lelang pada saat penutupan pelaksanaan lelang. Penandatanganan risalah lelang dilakukan oleh :

- a. Pejabat lelang pada setiap

lembar di sebelah kanan atas, kecuali lembar yang terakhir

- b. Pejabat lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli pada lembar terakhir dalam hal lelang barang tidak bergerak

Minuta Risalah Lelang dibuat dan diselesaikan paling lama 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang, Minuta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas 1 disimpan pada KPKNL, jangka waktu Risalah Lelang selama 30 tahun sejak pelaksanaan lelang.

KPKNL atau pejabat lelang hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan minuta risalah lelang kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan risalah lelang, ahli warisnya atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh perundang-undangan.

Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh kutipan dari salinan/Grosse yang otentik dari minuta risalah lelang dengan dibebani biaya materai.

Kutipan/salinan/Grosse yang otentik dari minuta risalah lelang, diberikan teraan cap/stempel basah dan diberi tanggal pengeluaran oleh kepala

KPKNL atau pejabat lelang yang bersangkutan. Kutipan risalah lelang untuk lelang tanah dan bangunan ditandatangani oleh kepala KPKNL atau pejabat lelang, setelah pembeli menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Kutipan risalah lelang yang hilang atau rusak dapat diterbitkan pengganti atas permintaan pembeli.

3.3 Data Simulasi Analisa Pembiayaan Bermasalah

Data Simulasi Harga Limit Lelang (Study Kasus)

Harga limit lelang telah ditentukan dari Tim penilai Bank ataupun Balai Lelang yang ditunjuk oleh pihak bank. Dan jika nilai harga limit melebihi dari angka 300 Jt. Maka harus disertakan bukti penilaian barang agunan nasabah dari tim Independen. Berikut contoh simulasi penilaian Harga Limit Lelang: Mr. X mengajukan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) kepada Bank Y. Dengan mengajukan persyaratan yang telah ditentukan oleh Bank Y. Setelah melalui proses pemeriksaan dan analisa kredit, Bank menyetujui permohonan KPR yang diajukan Mr. X yang dengan batas waktu peminjaman selama 5 thn. Namun pada tengah pembayaran yang dilakukan, Mr. X tidak dapat melanjutkan pembayaran tersebut. Yang

menyebabkan disitanya Rumah yang di Kreditkan. Setelah disitanya rumah Mr. X, Bank Y mengajukan Permohonan Kredit kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor. Namun, salah satu persyaratan yang harus dipenuhi adalah adanya harga limit lelang. Dan setelah memperhitungkan aset yang dimiliki Mr. X.

3.4. Prosedur yang mengatur persyaratan Permohonan Lelang:

Permohonan lelang eksekusi dan lelang non eksekusi wajib, harus diajukan secara tertulis oleh penjual/pemilik barang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. (PMK : Pasal 1)

Permohonan lelang noneksekusi sukarela, harus diajukan secara tertulis oleh penjual/pemilik barang kepada Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. (PMK : Pasal 1)

Dalam hal penjual/pemilik barang akan menggunakan Jasa Pra Lelang dan/atau jasa Pasca Lelang oleh Balai Lelang untuk jenis Lelang

eksekusi dan lelang noneksekusi wajib, dalam surat permohonan Lelang harus disebutkan nama Balai Lelang yang digunakan jasanya. (PMK : Pasal 2)

Dalam hal permohonan lelang diwajibkan kepada Balai Lelang, pemimpin balai lelang meneruskan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dengan surat pengantar untuk meminta penetapan jadwal pelaksanaan lelang. (PMK : Pasal 3)

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang legalitas formal subjek dan objek lelang. (PMK:Pasal 4)

Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib menolak lelang yang bukan merupakan kewenangannya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. (PMK : Pasal 4)

Dalam hal penjual/pemilik barang telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang kelas II harus menetapkan dan memberitahukan kepada penjual/pemilik barang tentang

jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:

- a. Penetapan waktu dan lelang
- b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman kepada Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II sebelum pelaksanaan lelang, dan
- c. Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada penjual/pemilik barang, misalnya mengenai nilai limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

(PMK : Pasal 4)

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang terdiri dari:

1. Salinan/Fotocopy Surat Keputusan Penunjukkan penjual kecuali penunjukkan Balai Lelang sebagai Pihak Penjual
2. Daftar barang yang akan dilelang
3. Surat Persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan, dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan dengan dokumen kepemilikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas tanah Hak Pengelolaan
4. Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penetapan hasil

bersih lelang berupa :

- a. Data yang diperlukan untuk pengisian Surat Setoran Bukan Pajak (SSBP) sekurang-kurangnya meliputi kode Satker pemohon lelang, kode Kantor Pelayanan Pembendaharaan Negara (KPPN), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Mata Anggaran Penerimaan (MAP), apabila hasil bersih lelang sesuai ketentuan harus disetorkan langsung ke Kas Negara oleh bendahara penerimaan atau
 - b. Nomor Rekening pemohon lelang, apabila hasil bersih harus disetorkan ke pemohon lelang.
5. Syarat lelang tambahan dari penjual/pemilik barang (Apabila ada), sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, antara lain:
- a. Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat, meneliti secara fisik barang yang akan dilelang
 - b. Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli dan/atau Jadwal penjelasan lelang kepada Peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang

(AANWIZING). (PMK : Pasal 5)

3.5. Temuan

Sebelum melakukan Lelang terutama Lelang Fidusia (Barang Bergerak dan tidak bergerak) ex: mesin pabrik, kayu, kursi, atau yang lebih sering disebut barang yang dapat dipindahkan terlebih dahulu harus melakukan aanwizing dengan peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Pasal 5). Namun yang terjadi, dikarenakan kebanyakan peserta lelang telah mengerti dan biasa mengikuti lelang, maka aanwizing jarang sekali dilakukan.

1. Lelang laku, pembeli lelang mengajukan permintaan risalah lelang terhadap KPKNL dan seharusnya, Risalah lelang dapat diminta sehari setelah permintaan Risalah lelang. Namun karena hambatan dari pihak kepala kantor tanda tangan risalah lelang yang tidak bisa diwakilkan, jadi keterlambatan pemberian risalah lelang.
2. Bagi lelang tidak laku, akan dilakukan lelang ulang. Pelaksanaan lelang ulang 60 hari

setelah pelaksanaan lelang pertama. Namun dikarenakan human eror, jadi keterlambatan pada pelaksanaan lelang ulang.

3.6. Kendala yang Dihadapi dan Upaya Memecahkan

Masuknya layangan Gugatan Lelang terhadap KPKNL, mengenai lelang yang sudah dilaksanakan, dan sebagai contoh Permasalahan yang biasanya dihadapi yaitu sebagai berikut:

Mr. X mempunyai tempat usaha yang dibangun Mr. Y, dan tanpa sepengetahuan Mr. Y, untuk permodalan usaha yang di jalani, Mr. X meminjam dana permodalan kepada Bank Z dan menjaminkan tempat usaha yang di tempati. Pada saat proses pembayaran berlangsung, Mr.X tidak bisa membayar kewajiban yang sudah di sepakati, hingga terjadi nya Macet, dan hingga tahap proses Lelang. Setelah lelang dilaksanakan, Mr. Y menggugat KPKNL dikarenakan melelang tempat usaha yang dia tempati.

Upaya Memecahkan:

Bagi pihak KPKNL:

Menanggapi surat panggilan yang dilayangkan, dengan menghadiri panggilan gugatan, dan menunjukkan bukti-bukti permohonan lelang yang diajukan kepada Hakim.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup masalah dan pembahasan masalah yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan:

- a. Mekanisme kredit macet tersebut terjadi karena debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana terdapat dalam perjanjian kredit, maka sebelum melakukan eksekusi barang jaminan, debitur harus terlebih dahulu dinyatakan wanprestasi, yang dilakukan melalui putusan pengadilan. Untuk itu kreditur harus menggugat debitur atas dasar wanprestasi. Akan tetapi sebelum menggugat debitur, kreditur harus melakukan somasi terlebih dahulu yang isinya agar debitur memenuhi prestasinya. Apabila debitur tidak juga memenuhi prestasinya, maka kreditur dapat menggugat debitur atas dasar wanpretasi, dengan mana apabila pengadilan memutuskan bahwa debitur telah wanprestasi, maka kreditur dapat melakukan eksekusi atas barang jaminan yang diberikan oleh debitur. Dan menindak lanjuti atau melelang barang yang telah di

- eksekusi.
- b. Mekanisme pemberian kredit dengan Jaminan Rumah atau Barang Tidak Bergerak dengan tahap pemberian kredit melalui perjanjian kredit antara pemberi kredit dan debitur. Dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur cidera janji (wanprestasi).

4.2. Saran

1. Lakukan pembinaan secara rutin dan lebih mengoptimalkan Sumber daya manusia yang terkait, agar menjadi Sumber daya manusia yang berkualitas. Sehingga dapat menunjang kinerja lebih maksimal lagi.
2. Lebih ditingkatkan dalam hal pengawasan prosedur pelelangan agar tercapai hasil maksimal dan transparan.
3. Ketepatan dalam pemberian Risalah Lelang Laku terhadap Pemenang Lelang.

2013. *Kumpulan Peraturan Tentang Lelang*.
Jakarta, DJKN

Kasmir. 2014. *Dasar-dasar Perbankan*. Edisi Revisi-12. Jakarta, Rajawali Pers

Kasmir. 2014. *Manajemen Perbankan*. Edisi Revisi-12. Jakarta, Rajawali Pers

Menteri Keuangan RI. 2013. *Peraturan Menteri Keuangan*. Jakarta, PMK

Muhamad Djumhana, S.H.,1996 *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung, Citra Aditya Bakti

Syamsu Iskandar SE.,MM. 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi 2.Jakarta : (IN MEDIA)

DAFTAR PUSTAKA

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

