

## **EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP KREDIT MACET DI BANK NAGARI PUSAT PADANG**

**YUDHA PRASETYANOV<sup>1</sup>, NIKO KASINDA<sup>2</sup>**

Fakultas Hukum, Universitas Ekasakti<sup>1,2</sup>

yudhaprasetyanov@unespadang.ac.id<sup>1</sup>, nikokasinda93@gmail.com<sup>2</sup>

**Abstract:** *Banks occupy a very important place in meeting the needs of the community. This can be seen from one of its goals, to satisfy credit needs, the descriptions in this journal are: 1) What are the causes of bad loans at Bank Nagari. 2) How is the execution mechanism of the mortgage auction as a settlement of bad loans at Bank Nagari. 3) What are the obstacles and efforts made by the Bank towards the auction execution mechanism as a settlement with bad credit. To answer these problems, the writer conducted a descriptive sociological juridical research which was conducted to obtain primary data through interviews and the results obtained were presented descriptively. From the results of the research that the author conducted at Bank Nagari central Padang, it can be seen that: 1) The causes of the emergence of bad loans come from internal factors (creditors) and external factors (debtors) which both have an important influence on credit. 2) The procedure for the auction execution mechanism at Bank Nagari through KP2LN which has the authority to execute the auction. 3) The obstacles commonly encountered by the Bank in the execution of the auction are the price agreement which is dropped below the market price of the collateral, which causes the debtor whose credit is bad to feel loss.*

**Keywords:** *Agreement, Execution, Auction, Mortgage, Bad Credit*

**Abstrak:** *Bank menduduki tempat amat penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari salah satu tujuannya yaitu untuk memuaskan kebutuhan kredit. Berdasarkan uraian diatas maka uraian dalam jurnal ini adalah : 1) Apakah penyebab timbulnya kredit macet pada Bank Nagari. 2) Bagaimana mekanisme eksekusi lelang hak tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet di Bank Nagari. 3) Apa kendala dan upaya yang dilakukan oleh pihak Bank terhadap mekanisme eksekusi lelang sebagai suatu penyelesaian yang kreditanya macet. Untuk menjawab permasalahan tersebut penulis melakukan penelitian yuridis sosiologis yang bersifat deskriptif yang dilakukan untuk memperoleh data primer melalui wawancara dan hasil yang diperoleh disajikan secara diskriptif. Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di Bank Nagari pusat Padang dapat diketahui bahwa : 1) Penyebab timbulnya kredit macet ada yang berasal dari faktor intern (kreditor) maupun faktor eksteren (debitor) yang sama-sama mempunyai pengaruh penting dalam perkreditan. 2) Tata cara mekanisme eksekusi lelang di Bank Nagari melalui KP2LN yang mempunyai wewenang dalam eksekusi lelang. 3) Hambatan yang biasa ditemui pihak Bank dalam eksekusi lelang adalah kesepakatan harga yang dijatuhkan dibawah harga pasar agunan itu, yang menyebabkan pihak debitor yang kreditanya macet merasa rugi, upaya yang diberikan pihak Bank dengan memberikan penjelasan mengenai aturan yang ditetapkan KP2LN.*

**Kata Kunci:** *Perjanjian, Eksekusi, Lelang, Hak Tanggungan, Kredit Macet*

### **A. Pendahuluan**

Bank merupakan suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, manapun dengan jalan memperedarkan alat-alat penunjang dan tempat uang giral.<sup>1</sup> Sistem yang digunakan untuk mengelola sistem keuangan merupakan suatu sarana penting dalam peradaban masyarakat modern. Tugas utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan

---

<sup>1</sup> Thamrin Abdullah, 2012, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Raja Grafindo Persada Depok, hal 2.

menyalurkan dana tersebut kepada peminjam, kemudian digunakan untuk ditanamkan pada sektor produksi dan investasi. Di samping digunakan untuk aktifitas membeli barang dan jasa-jasa sehingga aktifitas ekonomi dapat tumbuh dan berkembang serta meningkatkan standar kehidupan. Sistem keuangan memiliki peranan yang sangat mendasar dalam perekonomian dan kehidupan masyarakat.<sup>2</sup>

Salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi adalah pemberian kredit. Pengertian kredit diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, selanjutnya disingkat dengan UU Perbankan. Menurut Pasal 1 angka 11 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang 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 jumlah bunga. Menurut Raymond P. Kent dalam bukunya *Money and Banking* yang di terjemahkan oleh Thamrin Abdullah mengatakan bahwa kredit adalah hak untuk menerima pembayaran kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.<sup>3</sup>

Bank dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan dengan melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor. Dalam kaitan ini, agunan atau hak tanggungan merupakan salah satu unsur dalam pemberian kredit oleh bank. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.<sup>4</sup>

Apabila debitor mengalami kredit macet, maka hak tanggungan yang dipegang oleh kreditor dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kredit macet adalah kredit bermasalah dimana seorang debitor mengingkari janji untuk membayar kredit yang telah jatuh tempo sehingga terjadi keterlambatan atau sama sekali tidak ada pembayaran maka timbulah apa yang disebut dengan kredit macet.<sup>5</sup> Dalam peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang juga menyebutkan pengertian lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Pelelangan berlaku bagi siapa saja yang ingin melakukan penjualan objek yang dilelang dengan mengikuti prosedur yang telah dibuat.

## B. Metodologi Penelitian

Peneliti melakukan penelitian dengan menggunakan jenis penelitian yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis yaitu menekankan pada aspek hukum yang berlaku dikaitkan dengan kenyataan hukum dalam praktiknya di lapangan atau dengan cara mengumpulkan data dari perundang-undangan yang erat kaitannya dengan penelitian serta norma-norma yang berlaku tersebut dikaitkan atau dihubungkan dengan kenyataan-kenyataan yang ditemui di lapangan.<sup>6</sup> Data primer adalah bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru dan mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (idea).<sup>7</sup> Diperoleh langsung dari sumber pertama melalui wawancara dengan informan

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hal 1

<sup>3</sup> Thamrin Abdullah, 2012, *op.Cit*, hal 163

<sup>4</sup> Blogerm 5 Oktober 2009, Eksekusi Hak Tanggungan, <http://pusat.bantuan.huku.blogspot.com>.

<sup>5</sup> Kang Hiz, 2011, Memahami Pengertian Kredit Macet, [http://icl.googleusercontent.com/?lite\\_url=http://catatan](http://icl.googleusercontent.com/?lite_url=http://catatan).

<sup>6</sup> Soejono Soekanto, 1984, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Press, Jakarta, hal. 51.

<sup>7</sup> Bambang Waluyono, 2008, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 51.

yang diperoleh langsung dari pimpinan cabang bank nagari, karyawan bank nagari bagian kredit.

### **C. Hasil dan Pembahasan**

#### **1. Penyebab Timbulnya Kredit Macet Pada Bank Nagari**

Pada umumnya Bank memberikan kredit atas dasar kepercayaan kepada debitur, dari hasil wawancara dengan Bapak Revan selaku karyawan Bank Nagari bagian divisi penyelamatan kredit ada beberapa faktor yang menyebabkan kredit itu macet, terjadinya dapat disebabkan oleh pihak kreditur (Bank) yang disebut faktor intern maupun debitur (peminjam) yang disebut faktor ekstern.

Faktor-faktor penyebab yang merupakan kesalahan pihak kreditur adalah: 1) Keteledoran Bank mematuhi peraturan pemberian kredit yang telah digariskan; 2) Terlalu mudah memberikan kredit yang disebabkan karena tidak ada patokan yang jelas tentang standar kelayakan permintaan kredit yang diajukan; 3) Konsentrasi dana kredit pada sekelompok debitur atau sektor usaha yang beresiko tinggi; 4) Kurang memadainya jumlah eksekutif dan staf bagian kredit yang berpengalaman; 5) Lemahnya bimbingan dan pengawasan pimpinan kepada para eksekutif dan staf bagian kredit; 6) Jumlah pemberian kredit yang melampaui batas kemampuan Bank; 7) Lemahnya kemampuan Bank mendeteksi kemungkinan timbulnya kredit bermasalah termasuk mendeteksi arah perkembangan arus kas (cash flow) debitur lama; dan 8) Tidak mampu bersaing sehingga terpaksa menerima kreditur yang kurang bermutu.

Sedangkan faktor-faktor penyebab kredit macet yang diakibatkan karena kesalahan pihak debitur antara lain: 1) Menurunnya kondisi usaha bisnis perusahaan yang disebabkan merosotnya kondisi ekonomi umum dan atau bidang usaha dimana mereka beroperasi; 2) Adanya salah urus dalam pengelolaan usaha bisnis perusahaan, karena kurang berpengalaman dalam bidang usaha yang mereka tangani; 3) Problem keluarga, misalnya perceraian, kematian, sakit yang berkepanjangan, atau pemborosan dana oleh salah satu atau beberapa orang anggota keluarga debitur; 4) Kegagalan debitur pada bidang usaha atau perusahaan mereka yang lain; 5) Kesulitan likuiditas keuangan yang serius; 6) Munculnya kejadian diluar kekuasaan debitur, misalnya perang dan bencana alam; dan 7) Watak buruk debitur (yang dari semula memang telah merencanakan tidak akan mengembalikan kredit).

#### **2. Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Di Bank Nagari.**

Proses pelaksanaan eksekusi lelang yang terdapat di Bank Nagari pusat Padang ini sangat berhubungan KP2LN selaku pejabat lelang yang berwenang dibidangnya pak Revan selaku karyawan Bank Nagari divisi penyelamatan kredit menyebutkan ada beberapa tata cara yang harus dilakukan, yaitu :

1. Pemohon mengajukan permohonan lelang kepada KP2LN. Mekanisme: a) Pemohon lelang (Bank Nagari) menyatakan niatnya untuk melakukan pelelangan kepada Kepala Kantor lelang di KP2LN atau Pejabat Lelang kelas II melalui Balai Lelang; b) Permohonan pengajuan lelang disampaikan secara tertulis; dan c) Pejabat lelang atau pemegang buku kemudian mendaftarkan permohonan tersebut.
2. Pengumuman Lelang. Penjualan melalui lelang didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual melalui surat kabar harian, selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan atau melalui media elektronik termasuk internet di wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang akan dilelang. Khusus barang tidak bergerak yang berupa tanah, tata cara pengumumannya berupa :
  - a. Pengumuman untuk Lelang Eksekusi: 1) Terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama barang bergerak; 2) Pengumuman dilakukan dua kali berselang 15 (lima belas) hari. Jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua sekurang- kurangnya berselang 15 lima belas hari, dan diatur sedemikian rupa agar pengumuman kedua tidak jatuh hari libur; 3) Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi melalui selebaran atau

- pengumuman yang ditempelkan yang mudah dibaca umum atau melalui internet. Namun apabila dikehendaki penjual pengumuman pertama tersebut boleh menggunakan surat kabar harian; dan 4) Pengumuman kedua melalui surat kabar harian dan dilakukan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.
- b. Terhadap barang bergerak Dilakukan satu kali atau lebih melalui surat kabar harian yang dilaksanakan selambat-lambatnya 6 (enam) hari sebelum pelaksanaan lelang, kecuali untuk barang-barang yang lekas busuk, rusak dan barang berbahaya boleh kurang dari 6 (enam) hari.
  - c. Khusus untuk lelang eksekusi pajak untuk barang bergerak yang nilai limitnya tidak lebih dari Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dalam satu kali lelang, dapat dilakukan pengumuman sekali melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca atau media elektronik, sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

### **3. Kendala dan Upaya-upaya yang Dilakukan Oleh Pihak Bank Terhadap Eksekusi Lelang Sebagai Suatu Penyelesaian yang Kreditnya Macet.**

Dari hasil penelitian penulis dengan bapak revan selaku divisi penyelamatan kredit pada Bank Nagari Padang mengenai kendala-kendala yang dihadapi pihak Bank dalam pelaksanaan lelang ini ada 4 (empat) faktor yaitu : 1) Proses pemberitahuan yang tidak sampai pada pihak nasabah/debitur peminjam dana; 2) Berubah-ubahnya harga pasar terhadap barang agunan yang dijamin yang menyulitkan dalam proses penaksiran oleh pihak KP2LN; 3) Kurang memadai dan representatifnya tempat pelelangan; dan 4) Sulitnya pihak Bank dalam menjual barang sisa lelang (BSL) atau agunan nasabah yang tidak laku dijual.

Karena adanya kendala yang di temui kreditor dilapangan membuat sulit eksekusi lelang hak tanggungan ini dilakukan, upaya yang dilakukan pihak kreditor untuk menanggulangi kendala yang dihadapi itu ialah: 1) Dengan meminimalisir kesalahan dalam pemberitahuan kepada debitur yang kreditnya macet; 2) Menetapkan harga pasar sesuai dengan nilai limit dari barang yang diagunkan kepada Bank (kreditor); 3) Berusaha memberikan fasilitas tempat pelelangan yang ada; dan 4) Mengembalikan barang sisa lelang atau agunan nasabah yang tidak laku dijual di kantor pelelangan.

#### **D. Penutup**

Penyebab kredit itu macet dapat disebabkan oleh pihak kreditor (Bank) yang disebut faktor intern maupun debitur (peminjam) yang disebut faktor ekstern. Faktor internnya adalah: a) Keteledoran Bank mematuhi peraturan pemberian kredit yang telah digariskan; b) Terlalu mudah memberikan kredit; c) Kurang memadainya jumlah SDM bagian kredit yang berpengalaman; d) Lemahnya bimbingan dan pengawasan pimpinan kepada para karyawan bagian kredit; dan e) Jumlah kredit yang melampaui batas kemampuan Bank. Faktor eksternnya adalah: a) Debitur salah dalam mengelola perusahaannya; b) Problem keluarga; c) Kegagalan usaha yang bersamaan; d) Bencana alam; e) Kurangnya kemauan debitur untuk membayar kredit. Pelaksanaan eksekusi lelang pada hak tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet yang dilakukan pihak Bank Nagari tidak lepas dari pengawasan KP2LN selaku pejabat yang berwenang di bidang pelelangan. Pemohon mengajukan permohonan lelang kepada KP2LN. Tata Cara Mengajukan Permohonan Lelang: a) Menyatakan niatnya untuk melakukan pelelangan kepada Kepala Kantor lelang di KP2LN; dan b) Permohonan pengajuan lelang disampaikan secara tertulis dengan disertai: Hari dan tanggal lelang, Menentukan cara penawaran, Dokumen lelang yang disyaratkan, dan Dalam hal lelang PUPN, notadinas dari kepala Seksi Piutang Negaraberlaku sebagai surat permohonan lelang. Pejabat lelang atau pemegang buku kemudian mendaftarkan permohonan tersebut, dituliskan dalam buku daftar permohonan lelang. Kendala yang di hadapi pihak Bank dalam pelaksanaan eksekusi ini: a) Proses pemberitahuan yang tidak sampai; b) Berubah-ubahnya harga pasar; c) Kurang memadai dan representatifnya tempat pelelangan; d) Sulitnya pihak Bank dalam menjual barang sisa lelang (BSL) atau agunan nasabah yang tidak laku dijual.

### **Daftar Pustaka**

- Abbas Salim, 2012, *Asuransi & Manajemen Risiko*, Cetakan ke-10, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bambang Waluyono, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Burhan Ashshofa, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soejono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.
- Thamrin Abdullah, 2012, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Raja Grafindo Persada Depok.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
- Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah.
- Blogerm 2009, Eksekusi Hak Tanggungan, <http://pusat.bantuan.huku.blogspot.com>.
- Kang Hiz, 2011, Memahami Pengertian Kredit Macet, [http://icl.googleusercontent.com/?lite\\_url=http://catatan](http://icl.googleusercontent.com/?lite_url=http://catatan).