

# PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI DAN LELANG TERHADAP BARANG JAMINAN KREDIT MACET OLEH KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KISARAN

Mutia Kanza Br. Marpaung  
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh  
Email: mutia.190510240@mhs.unimal.ac.id

Dr. Nurarafah, S.H., M.H.  
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh  
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Muara Satu, Kota Lhokseumawe, Aceh  
24355  
Email: nurarafah@unimal.ac.id

Tri Widya Kurniasari, S.H., M.Hum  
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh  
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Muara Satu, Kota Lhokseumawe, Aceh  
24355  
Email: triwidya@unimal.ac.id

---

## Abstrack

*The process of confiscating collateral that has been used as loan collateral by the debtor or guarantor is not an easy job. This is mainly because the collateral is outside the jurisdiction of the Office of the State Property Service and Auctions. The purpose of this study was to find out the procedures and methods used by the Kisaran State Assets and Auction Service Office (KPKNL) in executing and auctioning collateral related to bad loans. In addition, this study also seeks to identify the challenges and strategies undertaken by the State Assets and Auction Service Office (KPKNL) in carrying out the process of confiscating very bad credit collateral.*

*This research uses a qualitative legal research type with an empirical juridical approach, namely a research procedure that produces descriptive data in the form of written words or direct interviews with related parties.*

*The results of research related to the implementation of foreclosures show ineffectiveness, especially related to the auction support system. Most of these findings indicate that there is a high potential for errors or obstacles, mainly due to non-compliance with existing regulations and incomplete documentation barriers at banks. Both legality documents and ownership documents, which ultimately led to the rejection of document verification during the process by the State Property and Auction Service Office (KPKNL).*

*The author proposes that the Head of the Range Auction Section take the necessary actions for the smooth execution of the confiscation. It is suggested that the Head of Service and Auction Service for State Owned Goods (KPKNL) of Kisaran hold socialization to educate the public about the detailed process of carrying out bad credit collateral foreclosures. This initiative aims to increase public understanding and awareness of this procedure.*

**Keywords:** *Confiscation of Execution, Bad Loans, KPKNL Kisaran*

## Abstrak

Proses penyitaan barang jaminan yang telah dijadikan jaminan pinjaman oleh debitur atau penjamin bukanlah pekerjaan yang mudah. Hal ini terutama karena agunan tersebut berada di luar yurisdiksi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur dan metode yang digunakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran dalam mengeksekusi dan melelang agunan yang terkait dengan kredit macet. Selain itu, kajian ini juga berupaya untuk mengidentifikasi tantangan dan strategi yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam melakukan proses penyitaan agunan kredit yang sangat macet.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait.

Hasil penelitian terkait pelaksanaan penyitaan menunjukkan ketidakefektifan, khususnya terkait dengan sistem pendukung lelang. Sebagian besar temuan ini menunjukkan bahwa terdapat potensi kesalahan atau hambatan yang tinggi, terutama karena ketidakpatuhan terhadap aturan yang ada dan hambatan dokumentasi yang tidak lengkap di bank. Baik dokumen legalitas maupun dokumen kepemilikan, yang pada akhirnya berujung pada penolakan verifikasi dokumen selama proses oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Penulis mengusulkan agar Kepala Seksi Lelang Kisaran mengambil tindakan yang diperlukan untuk kelancaran penyitaan eksekusi. Disarankan agar Kepala Dinas Pelayanan dan Lelang Barang Milik Negara (KPKNL) Kisaran mengadakan sosialisasi untuk mengedukasi masyarakat tentang proses detail pelaksanaan penyitaan agunan kredit macet. Inisiatif ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran publik mengenai prosedur ini.

Kata Kunci : Sita Eksekusi, kredit Macet, KPKNL Kisaran

## 1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan tidak terlepas dari serangkaian kebijaksanaan deregulasi yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai upaya untuk mendorong perkembangan ekonomi. Bank merupakan badan usaha yang berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan mengeluarkannya kembali kepada masyarakat antara lain dalam bentuk kredit.

Untuk menjadikan masyarakat yang sejahtera dan berkecukupan perlu peningkatan kegiatan ekonomi yang didukung oleh sektor pemerintah sebagai aparat yang berwenang menentukan kebijakan moneter, serta kegiatan usaha berbagai pelaku ekonomi di berbagai sektor, termasuk Badan Usaha Milik Negara, koperasi maupun swasta. Pemerintah melakukan upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, kemudian lembaga keuangan baik perbankan maupun non-perbankan didirikan. Layanan ini didirikan untuk menyalurkan pinjaman kepada masyarakat umum, dengan ketentuan adanya barang jaminan milik masyarakat dan ingin melakukan pinjaman.

Masyarakat yang memerlukan uang untuk keperluan sehari-hari atau dana bisnis dapat mengaksesnya melalui pegadaian.<sup>1</sup>

Ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".<sup>2</sup> Pemberian kredit adakalanya pihak bank menghadapi suatu masalah terjadinya kredit macet, suatu kredit digolongkan macet bilamana jika terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih)<sup>3</sup> yang disebabkan faktor internal dan eksternal.

Perbankan, dalam penyaluran kredit menetapkan kelima faktor sebagai prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh debitur, yang dikenal dengan sebutan "*the five of credit analysis*" atau prinsip 5C yaitu: Kepribadian, Kemampuan, Modal, Agunan, dan Kondisi Ekonomi (*Character, Capacity, Capital, Collateral and Cindition Of Economic*) dan 4P yaitu Kepribadian, Tujuan, Prospek dan Pembayaran (*Personality, Purpose, Prospect, and Payment*). Cara penilaian yang demikian menjadi pedoman bagi pihak bank untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dikemudian hari dan penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit.<sup>4</sup>

Penyelesaian kredit macet perbankan yang terjadi pada bank terutama pada bank umum milik pemerintah harus dilaksanakan secara terarah, terpadu antar instansi yang terkait terutama oleh instansi-instansi yang menurut undang-undang mempunyai tugas dan kewenangan untuk mengurus dan menyelesaikan penagihan kredit macet. Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 102/PMK.01/2008 tentang Tugas Pokok Kantor

---

<sup>1</sup> Mar Diah, Nurarafah, and Joelman Subaidi. Tanggung Jawab Perdata PT. Pegadaian Syariah Atas Kerusakan Dan Kehilangan Barang Gadai (Studi Penelitian PT. Pegadaian UPS Subussalam). Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM), Vol VI, Nomor 2, (April 2023): 50

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>3</sup> Sutarno, SH., MM, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta. Bandung. 2004, hlm.264

<sup>4</sup> Shaila Fitri Hasyim Nasution, Sofyan Jafar, and Nurarafah. Wanprestasi Pada Pelaksanaan Perjanjian Kredit Usaha Mikro Tanpa Agunan (Studi Penelitian di PT. Bank Sumut Cabang Binjai). Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM), Vol. V, Nomor 2, (April 2022), hlm.134.

Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) menyebutkan bahwa mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan Negara, penilaian, piutang negara dan lelang.<sup>5</sup>

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) menyelenggarakan fungsi pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang, yaitu pihak ketiga yang berarti bukan debitur, bisa orang perseorangan atau korporasi yang berbadan hukum atau korporasi yang tidak berbadan hukum yang mengadakan perjanjian dengan kreditur untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur jika debitur wanprestasi dan eksekusi barang jaminan. Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa yaitu harta benda debitur baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada di kemudian hari merupakan jaminan atas perikatan utang pihak peminjam atau debitur<sup>6</sup>.

Salah satu bentuk jaminan yang banyak digunakan sebagai jaminan dalam kontrak kredit adalah hak tanggungan. Hak Tanggungan berdasarkan undang - undang No. 4 Tahun 1996 yaitu:<sup>7</sup>

" Hak Tanggungan atas tanah dan harta benda yang melekat pada tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah suatu jaminan atas hak atas tanah berdasarkan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada dasarnya undang-undang ketentuan prinsip-prinsip pertanian, dengan atau tanpa barang-barang lain berikut yang melekat pada tanah, untuk membayar hutang tertentu kepada kreditur lain."

## 2. METODE PENELITIAN

Pengkajian ini terdapat dua rumusan masalah, yaitu Bagaimanakah penyelenggaraan sita eksekusi atas barang jaminan kredit macet di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran, dan Apakah hambatan dan upaya Kantor

---

<sup>5</sup> Pasal 30 PMK nomor 102/PMK.01/2008

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.241

<sup>7</sup> REPUBLIK INDONESIA, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran pada penyelenggaraan sita eksekusi atas barang jaminan kredit macet.

Jenis pengkajian yang di pakai oleh penulis yakni pengkajian ini memakai jenis pengkajian hukum kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris ialah prosedural pengkajian yang memperoleh data deskriptif meliputi kata-kata tertulis atau wawancara langsung dengan pihak-pihak yang bersangkutan.

Pada pengkajian khusus ini, peneliti memilih pendekatan penelitian hukum kualitatif yang melibatkan penggunaan metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif.<sup>8</sup>Data ini berasal dari berbagai sumber, termasuk bahan tertulis serta ekspresi dan perilaku verbal dan non-verbal yang ditunjukkan oleh partisipan manusia. Dalam penelitian ini dibatasi dalam permasalahan Pelaksanaan Sita Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran.

Metodologi pengkajian yang dipilih untuk pengkajian ini adalah pendekatan Yuridis Empiris (Non Doktrinal). Pendekatan ini meliputi analisis konsep normatif atau peraturan perundang-undangan, serta kajian data faktual terkait Pelaksanaan Penyitaan Barang Jaminan Kredit Macet di lingkungan Kantor Pelayanan dan Lelang Barang Milik Negara (KPKNL). Dengan menggabungkan perspektif teoretis dan empiris, pengkajian ini bermaksud guna memperoleh pemahaman yang komprehensif tentang topik yang dibahas.

### 3. HASIL PENELITIAN PEMBAHASAN

#### a. Pelaksanaan Sita Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Kisaran

Jika debitur lalai memenuhi kewajibannya, kreditur yang merupakan bank yang terkena dampak, berhak secara hukum untuk menjual agunan, yang biasanya berupa tanah atau tanah dan bangunan, untuk memulihkan hutang yang terhutang. Tata cara khusus pelaksanaan hak tanggungan ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1), dan juga berpedoman pada Pasal 6 UUHT., yaitu:

---

<sup>8</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013, hlm.16

“Dalam hal peminjam gagal memenuhi kewajiban keuangannya, orang atau badan yang memegang hipotek utama berhak untuk menggunakan wewenangnya dan mengatur penjualan properti yang digadaikan melalui pelelangan umum. Mereka kemudian dapat mengambil kembali hutang mereka dengan memanfaatkan dana yang dihasilkan dari penjualan.”.

penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian kredit bank dalam Putusan Nomor 2039 K/Pdt/2014 hakim dalam memutuskan perkara penyalahgunaan keadaan pada dasarnya didasarkan pada Economicdures (perekonomian) dan situasi (keuntungan ekonomi) adalah dua hal yang berbeda, tetapi ketika dihadapkan pada kasus yang cukup pelik, keduanya benar-benar kabur dan sulit ditemukan perbedaannya. Kedua hal tersebut merupakan perkembangan baru dalam hukum kontrak, seiring dengan terus berkembangnya bisnis yang kemudian melahirkan bentuk-bentuk standar kontrak.<sup>9</sup>

Di lapangan, kreditur biasanya memilih penjualan umum atau lelang untuk menjual hak tanggungan, yang melibatkan tanah atau tanah dan bangunan. Pendekatan ini lebih umum digunakan dibandingkan dengan cara-cara lain yang digariskan dalam Pasal 20 UUHT, seperti menjual secara diam-diam atas persetujuan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan atau melakukan penjualan dengan menggunakan Hak Eksekutorial, yang harus tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT. acara perdata, khususnya 224 HIR. Oleh karena itu, untuk melanjutkan pelelangan barang jaminan tersebut, Pengadilan wajib meminta dilaksanakannya pelelangan tersebut.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), jika peminjam lalai membayar, pemegang hipotek pertama berwenang menjual barang itu melalui pelelangan umum dan menggunakan hasilnya untuk melunasi utang-utangnya. Proses ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan, artinya tidak perlu mendapat izin dari Ketua Pengadilan Negeri. Pasal 20 UUHT menguraikan tiga metode berbeda yang dapat digunakan kreditur untuk mengeksekusi hipotek jika peminjam wanprestasi., yaitu:<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Rifqi Fadillah, Faisal f, and Fatahillah F. PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2039 K/Pdt/2014). Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM). Vol 4, Nomor 2. (April 2021), hlm.126

<sup>10</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 6  
Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh  
e-ISSN: 2798-8457 | Online Access: <https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/>

- 1) Eksekusi melalui penjualan obyek hak tanggungan secara dibawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan

Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dalam hal peminjam tidak dapat memenuhi kewajiban pembayarannya, pemegang hak tanggungan utama diberi kuasa dan wewenang untuk memulai penjualan barang yang digadaikan melalui pelelangan umum, dengan menggunakan hasil lelang tersebut untuk melunasi utang-utang yang terutang oleh peminjam. Penting untuk dicatat bahwa seluruh proses ini dapat dilakukan tanpa keterlibatan atau campur tangan pengadilan, sehingga meniadakan perlunya izin yang tegas dari Ketua Pengadilan Negeri. Selanjutnya, Pasal 20 UUHT menguraikan dan menggambarkan tiga metode berbeda yang dapat digunakan kreditur untuk melaksanakan perjanjian hipotek, seandainya peminjam gagal memenuhi kewajiban pembayarannya.

Karena belum adanya pengaturan khusus mengenai wanprestasi hak tanggungan dalam undang-undang, maka perlu mengacu pada Pasal 1243 juncto Pasal 1763 KUH Perdata. Pasal 1243 KUH Perdata menguraikan pengertian wanprestasi, yang meliputi tidak dipenuhinya kewajiban yang digariskan dalam suatu perjanjian, seperti tidak menyerahkan atau melakukan pembayaran dalam jangka waktu yang ditentukan, atau tidak menaati syarat-syarat perjanjian dalam jangka waktu yang ditentukan. periode yang ditentukan. Lebih lanjut, Pasal 1763 KUH Perdata secara khusus menegaskan tidak dapat melunasi jumlah pinjaman dalam jangka waktu yang ditentukan.

Penjualan objek hak tanggungan, sesuai dengan pasal 6 UUHT, terutama dilakukan melalui lelang dan tidak memerlukan persetujuan pengadilan untuk melakukan penjualan. Hal ini karena jual beli dianggap sebagai proses pelaksanaan suatu perjanjian. Oleh karena itu, selama pelelangan, sangat penting untuk mempertimbangkan berbagai faktor sebagai berikut:

- a) APHT, atau Perjanjian Prioritas Hak Hipotek, mensyaratkan komitmen di mana, dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, individu

pemilik hipotek awal tetap berhak untuk secara mandiri mengawasi penjualan aset yang digadaikan melalui pelelangan umum. sekaligus mendapatkan pembayaran atas utang-utang mereka dari hasil lelang tersebut.;

- b) Orang yang bertanggung jawab untuk penawaran adalah kreditur yang memegang hak tanggungan utama.;
  - c) Pelaksanaan lelang melalui pejabat lelang pada KPKNL;
  - d) Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
  - e) Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk melaksanakan lelang.
  - f) Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penjual.
  - g) Pelaksanaan lelang dapat melibatkan balai lelang pada jasa pralelang.
- 2) Titel Eksekutorial

Ketentuan UUTH memuat aspek-aspek tertentu dari ketentuan hipotek, khususnya yang berkaitan dengan akta hipotek besar yang memuat frasa "Demi Ketuhanan Yang Maha Esa" (irah-irah), sebagaimana ditegaskan dalam pasal 224 HIR/258 RBg. Ketentuan ini memberikan akta hipotik ini bobot hukum yang setara dengan putusan pengadilan yang bersifat final.

Undang-undang Hipotek memuat ketentuan yang memungkinkan penyelesaian utang melalui cara selain tuntutan hukum. Secara khusus mengizinkan penggunaan Surat Keterangan Hak Tanggungan (SHT) sebagai dasar hukum eksekusi. Pasal 14 UUHT menyatakan bahwa SHT yang memuat bahasa tertentu, penegasan Ketuhanan Yang Maha Esa, mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Mereka juga dianggap sebagai pengganti yang sah untuk akta hipotek bruto sehubungan dengan hak atas tanah. Dalam hal kreditur pemegang SHT, jika debitur lalai memenuhi kewajibannya, kreditur dapat meminta eksekusi jaminan secara langsung tanpa mengajukan gugatan.

3) Parate Eksekusi

Eksekusi melalui alternatif eksekusi ini mengacu pada proses pelaksanaan lelang barang-barang yang digadaikan tanpa perlu persetujuan pengadilan, karena dapat langsung difasilitasi oleh balai lelang negara.

Konsepeksekusi paralel mensyaratkan pelaksanaan eksekusi secara mandiri,

tanpa keterlibatan hakim. Ketika suatu barang dijual melalui eksekusi paralel, itu dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdara, yang melibatkan bantuan langsung dari kantor lelang negara dan melewati persyaratan persetujuan pengadilan. Hal ini memungkinkan pihak yang meminta eksekusi untuk melanjutkan penjualan properti yang digadaikan di bawah otoritas mereka sendiri, selama perjanjian hipotek (APHT) mencakup ketentuan yang memberikan hak kepada pemegang hipotek pertama untuk menjual properti secara mandiri.<sup>11</sup>

b. Hambatan Dan Upaya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kisaran Dalam Pelaksanaan Sita Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet.

1) Hambatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran Dalam Pelaksanaan Sita Eksekusi Dan Lelang Terhadap Barang Jaminan Krecit Macet

Dalam wawancara dengan Muhammad Riza Aulia Matondang<sup>12</sup>, pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, ia menekankan pentingnya memahami tujuan dilakukannya lelang hipotek. Menurut Matondang, lelang bukan sekadar transaksi jual beli sederhana. Lebih lanjut ia menjelaskan, ada berbagai metode jual beli, antara lain transaksi langsung, multi level marketing, dan lelang. Namun, lelang dianggap sebagai solusi paling efektif karena mengedepankan transparansi dan meminimalkan risiko korupsi, kolusi, dan nepotisme. Tujuan utama dari lelang adalah untuk mendapatkan harga setinggi mungkin untuk properti yang digadaikan, memastikan bahwa pihak yang berkepentingan dan pembeli potensial bersedia membayar nilai maksimal. Ini dicapai dengan mengumpulkan sejumlah besar individu yang

---

<sup>11</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkerditan pada bank. alfabeta. bandung* 2009, hlm.326

<sup>12</sup> Muhammad Rizal Aulia Matondang, Kepala Seksi Bagian Lelang, *wawancara* tanggal 29 Mei 2023

bersaing satu sama lain melalui penawaran, yang pada akhirnya mencapai batas yang telah ditentukan sebelumnya untuk barang yang dilelang.

a) Hambatan Internal

Hasil wawancara penulis dengan Muhammad Riza Aulia Matondang<sup>13</sup> yang mengatakan bahwa Sama sekali tidak ada kendala atau kendala dalam pelaksanaan lelang KPR di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Seluruh proses pelelangan dilaksanakan dengan lancar tanpa komplikasi atau hambatan, karena KPKNL hanya berfokus pada pencapaian tujuan pelaksanaan pelelangan yang berhasil dari awal hingga penyelesaiannya.

Secara keseluruhan, keberhasilan pelaksanaan kegiatan lelang KPKNL Kota Semarang bergantung pada kepatuhan semua pihak yang terlibat terhadap peraturan administrasi dan teknis yang ditetapkan. Beberapa hal terkait permasalahan teknis adalah sebagai berikut :

- 1) Ketika kreditur ingin mengajukan lelang, mereka harus memiliki pemahaman yang mendalam tentang objek atau barang yang akan diserahkan kepada KPKNL. Ini termasuk mengetahui posisi persisnya, kondisi fisik, dan status hukumnya. Sebelum beralih ke lelang, kreditur harus melakukan beberapa upaya untuk menyelesaikan masalah kredit macet melalui cara lain. Permohonan lelang harus memenuhi kriteria formil tertentu, seperti memberikan keterangan yang jelas mengenai kreditur, memberikan bukti kepemilikan dan status hukum objek lelang, serta membuktikan keberadaan objek yang akan dilelang.
- 2) Kelengkapan berkas permohonan penawaran memang terkesan lugas, namun cukup mengejutkan melihat banyak kreditur dan peserta lelang yang tidak melengkapi persyaratan administrasi sebagaimana ditetapkan oleh KPKNL setempat, yang menunjukkan

---

<sup>13</sup> Muhammad Rizal Aulia Matondang, Kepala Seksi Bagian Lelang, *wawancara* tanggal 29 Mei 2023

kurangnya ketepatan waktu atau bahkan kelalaian di pihak mereka. Secara umum, syarat administrasi bagi kreditur sebagai pemohon lelang adalah sebagai berikut : salinan perjanjian kredit/piutang, salinan sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan, Salinan hak atas tanah, sertifikat, maupun bukti kepemilikan dari objek lelang, salinan somasi/teguran hukum dari kreditur kepada debitur atas kelalaian membayar utang dan/angsuran, surat pernyataan dari pimpinan lembaga keuangan/kreditur yang menyatakan akan bertanggung jawab bila terjadi gugatan di kemudian hari, surat kuasa dari pimpinan lembaga keuangan kepada KPKNL untuk melaksanakan lelang atas objek hak tanggungan kredit macet.

Kreditur sering tidak mematuhi ketentuan yang diuraikan di atas, sering mengabaikan atau lalai mengumpulkan informasi yang diperlukan dalam jangka waktu yang ditentukan dan sesuai dengan format yang ditentukan. Akibatnya, hal ini menyebabkan keterlambatan dalam penjadwalan dan pelaksanaan lelang karena akumulasi data yang tidak lengkap.

b) Hambatan Eksternal

Guna mengumpulkan hasil penelitian yang lebih luas dan menyeluruh, peneliti melanjutkan dengan melakukan wawancara dengan para kreditur yang terafiliasi dengan Bank BRI Range. Perlu dicatat bahwa kreditur khusus ini juga berpartisipasi aktif dalam proses lelang yang terjadi pada Mei 2023, khususnya melalui penggunaan platform online yang tersedia di perangkat Android dan iOS. Platform ini dengan mudah disediakan oleh Kisaran KPKNL dan dapat diakses melalui Play Store dan iStore.

2) Upaya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran Dalam Pelaksanaan Sita Eksekusi Dan Lelang Terhadap Barang Jaminan Krecit Macet

Kredit macet merupakan bagian dari kredit bermasalah, menurut Arif Rahmad, menyatakan bahwa kredit bermasalah terdiri dari:

- a) Kurang lancar : bila tunggakan pokok dan/atau bunga yang melampaui 90 s.d 180 hari
- b) Diragukan : bila ada tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga melampaui 190 s.d 270 hari
- c) Macet : bila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.

Untuk mencegah dampak negatif yang timbul dari pembayaran tidak lancar yang dilakukan oleh debitur, langkah-langkah pengendalian kredit sangat penting. Langkah-langkah ini bertujuan untuk segera mengatasi dan menyelesaikan situasi kredit macet, meminimalkan risiko terjadinya kerugian yang signifikan. Tujuan akhir dari pengendalian kredit adalah untuk memastikan pemberian kredit lancar dan efisien, dimana peminjam dapat memenuhi kewajiban keuangan mereka dengan mengembalikan dana pinjaman bersama dengan bunga yang disepakati, seperti yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak yang terlibat.

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

- a) Pengendalian Intern Perkreditan mengacu pada sistem pengendalian kredit yang menyeluruh yang dilaksanakan dan dikelola oleh jajaran bank. Sistem ini mencakup berbagai tindakan yang ditujukan untuk mencegah dan menyelesaikan masalah terkait kredit macet.
- b) Audit Control of Credit adalah sistem komprehensif yang bertujuan untuk memantau dan menilai secara efektif masalah pembukuan kredit, khususnya untuk memastikan akurasi dan integritas catatan dan transaksi kredit bank. Sistem ini dirancang khusus untuk mengidentifikasi dan mengatasi setiap potensi masalah atau ketidaksesuaian yang mungkin timbul dalam proses pembukuan kredit. Dengan menerapkan sistem ini, organisasi dapat meningkatkan langkah-langkah kontrol mereka dan membangun kerangka kerja yang

kuat untuk menjaga kebenaran dan keandalan praktik pembukuan kredit mereka di sektor perbankan.

- c) External Control of Credit mengacu pada sistem pengendalian kredit yang dilaksanakan oleh entitas eksternal, antara lain Bank Indonesia dan akuntan publik. Mekanisme ini bertujuan untuk mengatur dan memantau kegiatan perkreditan dari perspektif eksternal, memastikan bahwa lembaga keuangan mematuhi standar dan pedoman tertentu. Dengan melibatkan pihak eksternal tersebut, sistem pengendalian kredit menjadi lebih komprehensif dan efektif dalam mengawasi lanskap keuangan dan memastikan stabilitasnya.

Pendekatan Arif Rahmad dalam menangani kredit macet menekankan pentingnya komunikasi langsung dengan debitur. Ia meyakini bahwa dengan menegur debitur secara lisan dan memberikan peringatan akan mendorong mereka untuk memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya. Secara khusus, hal ini mencakup memastikan pembayaran cicilan kredit tepat waktu, yang pada akhirnya bertujuan untuk memperbaiki kredit bermasalah dan mengembalikannya ke keadaan saat ini dan dapat dikelola.

Lebih lanjut Arif Rahmad<sup>14</sup> menyatakan bahwa di samping melakukan peringatan secara lisan akan memberikan surat teguran (somasi) kepada debitur yang berisi:

- a) Pemberitahuan tentang penyelesaian tepat waktu kewajiban pembayaran bunga dan/atau jumlah pokok kredit yang masih harus dibayar.
- b) Arahan untuk menyelesaikan jumlah utang tertentu sesuai permintaan atau komunikasi bank.
- c) Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran.

Dalam hal pihak yang berutang telah dipanggil secara sah sebanyak tiga kali berturut-turut, tetapi tidak menunjukkan niat yang sungguh-sungguh untuk memenuhi kewajiban yang digariskan dalam perjanjian kredit, maka

---

<sup>14</sup> Arif Rahmad, Staf Bank BRI, *Wawancara* pada 29 Mei 2023

Bank akan mengambil langkah-langkah untuk menyelamatkan kredit tersebut. Tindakan khusus yang diambil oleh Bank untuk memperbaiki pinjaman bermasalah akan bergantung pada keadaan saat ini dan situasi seputar pinjaman tersebut.

#### 4. KESIMPULAN

Penelitian mengenai "Pelaksanaan Sita Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kisaran dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan kewenangan untuk memaksa penyitaan barang jaminan melibatkan pelaksanaan keputusan pengadilan yang mengikat secara hukum dan memiliki nilai yang signifikan. Eksekusi ini dilakukan melalui penjualan aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement (HIR). Untuk menjamin terlaksananya putusan pengadilan dengan baik, Pejabat Lelang diberikan kewenangan khusus berdasarkan PMK No. 213/PMK.06/2020. Peran Petugas Lelang dibagi menjadi dua kategori: kekuasaan absolut dan kekuasaan relatif. Menurut Pasal 1a Peraturan Rechtsvordering (Rv), setiap penjualan lelang umum wajib dilakukan di hadapan Pejabat Lelang. Selain itu, Pasal 7 Rv memberikan wewenang kepada Pejabat Lelang Kelas 1 untuk melaksanakan lelang di dalam yurisdiksi yang ditentukan atau di tempat tinggal mereka.
2. Agar kreditur dapat melakukan permintaan lelang melalui KPKNL, maka wajib menerbitkan surat teguran hukum yang biasa disebut Somasi kepada debitur. Surat Somasi ini berfungsi sebagai pemberitahuan resmi kepada debitur dan mencakup informasi penting seperti batas waktu yang ditentukan untuk pembayaran bunga dan/atau pokok kredit, arahan yang jelas untuk menyelesaikan sejumlah utang tertentu, dan jangka waktu yang ditentukan di mana pembayaran harus dilakukan.

Selanjutnya, kreditur memiliki opsi untuk mengajukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan dua cara: online atau offline.

3. Pelaksanaan lelang oleh KPKNL juga memiliki beberapa kendala yang jika diringkas adalah sebagai berikut :
  - a. Kendala menurut pihak internal : keakuratan dan keandalan informasi pemohon (kreditor) seringkali bertentangan dengan realitas, proses melengkapi berkas dan dokumen utama yang kurang efisien termasuk proses mengatur dan melaksanakan hasil lelang.
  - b. Kendala menurut pihak eksternal : proses pendaftaran dan masuk ke aplikasi perlu sering diulang. memberikan deskripsi item lelang yang tidak akurat, kurangnya sistem pemberitahuan atau status keuangan yang jelas, setoran dan pengembalian sering mengalami penundaan, dan kurangnya fitur yang memadai yang sangat memengaruhi fungsionalitasnya.

#### DAFTAR PUSTAKA

Abdullah, Thamrin dan Wahjusaputri Sintha. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018

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

Mar Diah, Nurarafah, and Joelman Subaidi. Tanggung Jawab Perdata PT. Pegadaian Syariah Atas Kerusakan Dan Kehilangan Barang Gadai (Studi Penelitian PT. Pegadaian UPS Subussalam). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM)*, Vol VI, Nomor 2, (April 2023): 50-60

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, 2001.

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

Rifqi Fadillah, Faisal f, and Fatahillah F. PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2039 K/Pdt/2014). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM)*. Vol 4, Nomor 2. (April 2021): 126-127

Sastradipoera, Komaruddin. *Strategi Manajemen Bisnis Perbankan*. Bandung : Kappa-Sigma, 2004.

Pelaksanaan Sita Eksekusi Dan Lelang Terhadap Barang Jaminan Kredit Macet Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kisaran Mutia Kanza Br.Marpaung, Nurarafah, Tri Widya Kurniasari  
Volume 6 Nomor 4

*Shaila Fitri Hasyim Nasution, Sofyan Jafar, and Nurarafah.* Wanprestasi Pada Pelaksanaan Perjanjian Kredit Usaha Mikro Tanpa Agunan (Studi Penelitian di PT. Bank Sumut Cabang Binjai). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM)*, Vol. V, Nomor 2, (April 2022) 134-142

Sutarno,SH., MM, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta.* Bandung. 2004. hal 264.