



PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TANGERANG

Rio Rachmat Effendi

Advokat, Meraih Sarjana Hukum (SH) dari Universitas Islam Indonesia (2012) dan Mahasiswa Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara

Email: riolawyer1@gmail.com

ABSTRACT

The distribution of financing in the form of credit by banks to the public is inseparable from the risk of non-performing loans. In the event of bad credit, goods that are pledged as collateral and have been bound perfectly with a Certificate of Mortgage (HT) in accordance with Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights to Land and Objects Related to Land will be sold to cover the debtor's obligations through HT execution parate auction mechanism where creditors can directly apply for HT execution auction to the State Wealth and Auction Service Office (KPKNL) without fiat from the Head of the District Court (PN). The formulation of the problems studied are what are the considerations so that the creditors decide to carry out the HT execution parate auction through the execution parate, how the HT execution parate auction is carried out and what are the obstacles faced in the HT execution parate auction. The research method used is empirical / sociological meaning that this research was conducted with the aim of revealing the reality that occurred in the execution of the HT execution parate auction at the KPKNL Tangerang. The data collection method is done by collecting primary data through observations and interviews with sources as well as secondary data through library research from books, laws and regulations and other publications. In the data analysis method used qualitative data analysis. The creditors' consideration in deciding to carry out the execution parate through an auction mechanism by submitting a direct application to the KPKNL without PN fiat for the sale of HT objects is that the efforts made by the creditors have been maximized in collecting their receivables and the costs are relatively cheaper and the time is fast than if requested through PN preceded by the fiat of the Head of the PN. The obstacles faced in the execution of the HT execution parate auction are the still occupancy of the HT object being auctioned off by the debtor, third parties or their heirs and the fear of prospective auction participants of intimidation from the debtor. In addition, the high limit price of HT objects being auctioned, the location of HT objects that are not strategic so that they are not marketable, marketing of HT objects before the auction is not optimal, local cultural factors that feel reluctant to buy through an auction of HT objects owned by neighbors or figures the local community, negative information received by prospective auction participants from previous buyers / auction winners. With regard to these constraints, creditors should be even more selective in extending credit to their customers both in terms of the prospective debtor's financial capacity and in terms of collateral conditions that are used as collateral for debt repayment. Meanwhile, the Tangerang KPKNL and auction officials should verify more carefully every time there is a request for the execution of HT execution parate auction from creditors to minimize pre-auction and post-auction problems as well as more intensively to provide socialization to creditors about the parate auction for HT execution.

Keywords : KPKNL, Certificate of Mortgage, credit, banks

PENDAHULUAN

Pembangunan Nasional merupakan rangkaian pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional yang termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Pembangunan nasional dilaksanakan bersama oleh masyarakat dan pemerintah. Masyarakat adalah pelaku utama pembangunan dan pemerintah berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing serta menciptakan suasana yang menunjang. Kegiatan masyarakat dan kegiatan pemerintah saling menunjang, saling mengisi, dan saling melengkapi dalam satu kesatuan langkah menuju tercapainya tujuan pembangunan nasional. Dalam rangka pelaksanaan pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi, yang pelakunya meliputi semua unsur kehidupan ekonomi, baik pemerintah maupun swasta, badan hukum ataupun perseorangan, pembiayaan merupakan sarana yang mutlak diperlukan.

Dalam tahap pembangunan selanjutnya, peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan akan semakin besar. Untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, diperlukan peran bank sebagai lembaga perantara keuangan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat yang berasal dari penghimpunan dana masyarakat dan untuk itu perlu diatur kelembagaan jaminan kredit yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan baik kepada penyedia kredit maupun kepada penerima kredit.

Pemberian kredit bertujuan untuk mendapatkan suatu nilai tambah baik bagi nasabah (debitor) maupun bank sebagai kreditor. Bagi nasabah



sebagai debitor dengan mendapatkan kredit bertujuan untuk mengatasi kesulitan pembiayaan dan meningkatkan usaha dan pendanaan di masa depan. Sedangkan bagi bank sendiri juga diharapkan melalui pemberian kredit akan menghasilkan pendapatan bunga sebagai ganti harga dari pinjaman itu sendiri. Pemberian kredit kepada para debitor bukanlah merupakan suatu tindakan yang tanpa risiko. Risiko dalam pemberian kredit timbul akibat adanya tenggang waktu yang merupakan salah satu unsur dalam kredit yaitu jangka waktu. Jangka waktu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan. Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya. Risiko terbesar yang banyak terjadi dalam dunia perekonomian saat ini adalah banyaknya debitor yang tidak mampu membayar kembali/melunasi kembali kredit yang disalurkan sehingga terjadi kredit macet. Dalam hal terjadi kredit macet, barang yang dijadikan jaminan akan dijual guna menutupi kewajiban debitor, oleh karena itulah dibutuhkan adanya perjanjian penjaminan melalui lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikud atau tidak berikud benda-benda yang berkaitan dengan tanah sehingga lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Sehingga tidak lagi berlangsung dualisme berupa Hak Tanggungan yang untuk melengkapi ketentuannya sendiri yang sudah ada masih menggunakan sebagian ketentuan Hipotik dan Hak Tanggungan yang menggunakan sebagian ketentuan *Credietverband*.



Sesungguhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dan telah diundangkan secara resmi sejak 24 September 1960 pada Pasal 51 UUPA itu telah mengamanatkan agar masalah Hak Tanggungan (HT) atas tanah diatur dalam sebuah UU tersendiri. Namun rupanya amanat UUPA itu baru menjadi kenyataan setelah hampir 36 tahun kemudian dengan telah diberlakukannya secara resmi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau disingkat UUHT sejak 9 April 1996. Dengan telah diundangkannya UUHT maka terciptalah unifikasi hukum tanah nasional. Selain itu, kehadiran UUHT juga benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan hakiki UUPA, yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum tentang hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Perjanjian penjaminan ini sifatnya adalah *accessoir* dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Jaminan yang digunakan oleh perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan, adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan, dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak, adalah kebendaan yang karena sifatnya, dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap, adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya atau karena undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 506, Pasal 507 dan Pasal 508 KUHPerdara. Ilmu hukum tidak membatasi kebendaan yang dapat dijadikan jaminan, asal kebendaan tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang



memberikan jaminan¹. Barang yang lazim digunakan sebagai jaminan dalam suatu perjanjian kredit adalah tanah, yang selanjutnya tanah jaminan tersebut diikat dengan Hak Tanggungan. Tanah yang dijadikan jaminan dalam setiap proses perkreditan dengan dibebani Hak Tanggungan ternyata juga banyak menimbulkan masalah dalam upaya melunasi kewajiban debitor.

Penggunaan hak atas tanah sebagai agunan dipraktikkan dalam kredit untuk berbagai keperluan, termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan². Dalam hubungan ini, menurut Pasal 25 jo Pasal 33 jo Pasal 39 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan, bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Dengan munculnya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang sudah dipersiapkan dan dibahas cukup lama, maka berbagai masalah yang dihadapi dalam kegiatan usaha perbankan diharapkan dapat diatasi. Dalam UUHT telah diatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Penjualan objek hak tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun

¹ H. Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, cet.2, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 235.

² Kelompok Studi Hukum Bisnis dalam Sony Harsono, *Hak Tanggungan atas tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Makalah)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996.) 35



1996 tentang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian seperti yang tercantum di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdara, diatur pemberian *parate executie* kepada pemegang hipotek, dan dalam pemenuhannya harus dipenuhi ketentuan-ketentuan (klausul) untuk memberikan kuasa secara mutlak kepada pemegang hipotik untuk menjual objek hipotik.³

Di 11 (sebelas) kabupaten/kota dalam wilayah Provinsi Sumatera Barat yaitu Kota Tangerang, Kabupaten Tangerang Pariaman, Kota Pariaman, Kabupaten Solok, Kota Solok, Kabupaten Solok Selatan, Kabupaten Sijunjung, Kota Sawah Lunto, Kabupaten Dharmasraya, Kabupaten Pesisir Selatan dan Kabupaten Kepulauan Mentawai, pelaksanaan penjualan umum (lelang) berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut dilakukan melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan perbankan yang dilakukan melalui KPKNL Tangerang.

Berdasarkan uraian di atas, penulis mengangkat judul skripsi :
"Pelaksanaan *Parate Eksekusi* Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tangerang"

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, serta hubungannya dengan judul skripsi yang dipilih, penulis menemukan beberapa masalah untuk diangkat sebagai permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut sebagai berikut:

³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007) 195.



1. Apakah yang menjadi pertimbangan pihak Kreditor dalam memutuskan dilaksanakannya Parate Eksekusi melalui mekanisme pelelangan umum ?
2. Bagaimanakah pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Debitor melalui mekanisme Pelelangan Umum ?
3. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Debitor melalui mekanisme Pelelangan Umum?

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan di atas, tujuan yang ingin diperoleh dalam kegiatan penelitian ini adalah :

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis tentang pertimbangan pihak Kreditor untuk memutuskan dilaksanakannya Parate Eksekusi dengan menggunakan mekanisme pelelangan umum.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme Pelelangan Umum.
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi pada pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme Pelelangan Umum.

C. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis hasil penelitian ini berguna untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum terutama hukum perbankan.
2. Secara praktis hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan informasi awal guna mengetahui lebih lanjut tentang bentuk-bentuk atau cara penjualan barang jaminan sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah. Memberikan sumbangan pemikiran bagi para pihak termasuk para pihak yang terkait, perbankan, KPKNL Tangerang dan pejabat lelang dalam menerapkan parate eksekusi melalui KPKNL



Tangerang dengan cara pelelangan umum. Selain itu dapat dipakai sebagai bahan untuk mengambil kebijakan dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah bagi pihak-pihak yang berkepentingan seperti bank, pelaku usaha, maupun KPKNL serta mencari jalan keluar atas kendala-kendala yang dihadapi pada pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme Pelelangan Umum.

D. METODE PENELITIAN

Menurut Handayani, metode penelitian adalah suatu cara kerja yang dilakukan peneliti dengan menggunakan aturan-aturan baku (*sistem dan metode*) dari masing-masing ilmu yang digunakan.⁴

a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum empiris/sosiologi, yaitu penelitian ini dilakukan dengan tujuan akan mengungkap kenyataan yang terjadi dalam pelaksanaan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang.

b. Sifat Penelitian

Penelitian bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi pada saat sekarang. Penelitian deskriptif memusatkan perhatian kepada pemecahan masalah-masalah aktual sebagaimana adanya pada saat penelitian dilaksanakan.

c. Penentuan Sampel Responden

Yang dimaksud dengan sampel adalah bagian dari populasi benar-benar dianggap dapat mewakili seluruh populasi yang ada.⁵ Sedangkan pendekatan sampel yaitu mengadakan pengamatan terhadap sebagian saja dari

⁴ Handayani, dkk, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, (Malang: UMM Press, 2002)

⁵ J. Soepranto, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Gramedia, 1981) 44.



seluruh proses yang ada. Cara mengambil atau memilih sejumlah kecil dari seluruh obyek penelitian disebut sebagai teknik sampling. Sampling adalah prosedur yang digunakan untuk dapat mengumpulkan karakteristik dari suatu populasi meskipun hanya sedikit saja yang diwawancarai. Untuk menentukan sampel atau responden dalam penelitian ini maka ditentukan dengan metode *purposive sampling*, yaitu sampel yang sengaja dipilih berdasarkan pertimbangan/penelitian subyektif dari penelitian, jadi dalam hal ini peneliti menentukan sendiri responden mana yang dianggap mewakili populasi (*non random*) dikarenakan responden tersebut memahami dan memiliki pengalaman terkait dengan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal ini sampel diambil 10% dari populasi yaitu bank-bank (kreditor) yang mengajukan permohonan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan ke KPKNL Tangerang. Berdasarkan metode tersebut, maka respondennya adalah sebagai berikut :

1. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang.
2. Satu (1) orang Kepala Seksi Pelayanan Lelang.
3. Dua (2) orang Pejabat Lelang pada KPKNL Tangerang.
4. Tiga (3) Perbankan (Kreditor) Pemohon Lelang *Parate Eksekusi*.

d. Jenis dan Sumber Data

1). Data primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya mengenai masalah-masalah yang menjadi pokok bahasan, melalui pengamatan dan wawancara dengan nara sumber. Data ini diperoleh dari Kepala KPKNL Tangerang, dan para pemohon lelang.

2). Data Sekunder

yaitu data yang diperoleh melalui *library research* atau penelitian kepustakaan, dengan ini penulis berusaha meneliti dan mengumpulkan dari buku-buku, peraturan-peraturan perundangan dan publikasi lainnya yang ada hubungannya dengan pembahasan materi ini. Data sekunder terdiri dari bahan-bahan hukum primer diantaranya KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-



pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta bahan-bahan hukum sekunder.

e. Alat dan Teknik Pengumpulan Data

a.) Pengamatan

Tujuan dari pengamatan adalah untuk mendiskripsikan *setting*, kegiatan yang terjadi, orang yang terlibat di dalam kegiatan, waktu kegiatan dan makna yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan. Pengamatan yang dilakukan di dalam penelitian ilmiah biasanya dibantu oleh konsep-konsep yang dapat membuat peneliti lebih sensitif terhadap gejala yang diamati. Dengan menggunakan metode pengamatan, maka seorang peneliti dengan berpedoman kepada kategori dan tingkat gejala yang harus diamati dapat mengumpulkan data yang lengkap berkenaan dengan gejala-gejala, seperti tindakan, benda atau peristiwa, dan kaitan hubungan antara satu dengan lainnya yang mempunyai makna bagi masyarakat.

b.) Wawancara

Penulis menggunakan metode *interview* atau wawancara yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan, meminta keterangan-keterangan serta penjelasan secara lisan sehingga diperoleh keterangan secara langsung dari responden yang termasuk dalam objek penelitian⁶. Wawancara yang dilakukan menggunakan wawancara tidak terstruktur, di mana seluruh wawancara tidak didasarkan pada daftar pertanyaan yang disusun terlebih dahulu akan tetapi diserahkan kepada yang diwawancarai untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri. Diharapkan dengan wawancara ini dapat mendekati keadaan yang sebenarnya karena didasarkan kepada spontanitas yang diwawancarai. Penelitian ini menggunakan metode *interview* sampel bersifat *purposive* dengan tujuan untuk memilih orang-orang tertentu yang akan diwawancarai sesuai

⁶ Burhan Ashofa, *Op Cit*, 59.



dengan banyaknya informasi relevan yang akan digali dari orang yang akan diwawancarai tersebut.

c.) Studi Pustaka

Studi pustaka dilakukan dengan cara mengadakan penelitian kepustakaan (*library research*) terhadap sumber-sumber pustaka yang ada hubungannya dengan permasalahan seperti undang-undang dan peraturan-peraturan yang membahas tentang pelaksanaan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan, pendapat ahli, buku-buku ilmiah, berita dan jurnal karangan ilmiah.

a. **Pengolahan Data**

Pengolahan berasal dari kata olah yang berarti mengerjakan, mengusahakan supaya menjadi barang lain atau menjadi lebih sempurna. Pengolahan berarti proses, cara, perbuatan mengolah. Data berarti keterangan yang benar dan nyata; dan atau keterangan atau bahan nyata yang dapat dijadikan dasar kajian. Pengolahan data dilakukan untuk memilih data yang benar-benar diperlukan dengan tujuan untuk menentukan mana data yang berkaitan dengan pemecahan masalah dan mana yang tidak, sehingga dapat dilakukan analisis.

g. **Analisis Data**

Analisis data dilakukan dengan menggunakan teknik analisis data kualitatif, hal ini disebabkan data yang diperoleh pada dasarnya tidak berupa angka-angka atau hanya berbentuk uraian kalimat. Data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dan kepustakaan dalam bentuk uraian-uraian dianalisis sehingga pada akhirnya dapat menjawab permasalahan yang telah diangkat dan selanjutnya disusun dalam bentuk yang sistematis dalam bentuk karya ilmiah yang dinamakan skripsi.



Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Hal-hal yang menjadi pertimbangan pihak Kreditor dalam memutuskan dilaksanakannya Parate Eksekusi melalui mekanisme pelelangan umum adalah dengan telah maksimalnya upaya yang dilakukan kreditor dalam melakukan penagihan piutangnya baik secara persuasif ataupun dengan memberi somasi/peringatan. Pendekatan secara non yuridis telah dilakukan namun debitor tidak dapat membayar utang-utangnya, sehingga dinyatakan debitor telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran angsuran utang sesuai jadwal yang telah disepakati dan diperjanjikan bersama seperti tersebut dalam perjanjian kredit yang dibuat. Upaya yang selanjutnya dilakukan adalah dengan melalui pendekatan non yuridis disertai peringatan-peringatan melalui surat teguran maupun somasi yang dilakukan kreditor atas kewajiban pembayaran utang oleh debitor hingga kreditor harus memutuskan dilaksanakannya parate eksekusi atas obyek jaminan utang. Pertimbangan lainnya dari pihak Kreditor dalam memutuskan dilaksanakannya Parate Eksekusi melalui mekanisme pelelangan umum adalah mengingat parate eksekusi dengan cara penjualan umum (lelang) memerlukan waktu yang lebih singkat dan biaya yang relatif lebih efisien.
2. Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan KPKNL bersifat Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Pelaksanaan Lelang harus dilakukan oleh Pejabat Lelang . Penawaran harga dilakukan secara terbuka atau lisan dan tertutup atau tertulis. Pelaksanaan Parate Eksekusi Jaminan Utang Debitor melalui mekanisme Pelelangan Umum dilakukan dengan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :
 - Tahap pertama : verifikasi dokumen permohonan lelang parate eksekusi Hak tanggungan oleh pemohon lelang;



- Tahap kedua penetapan jadwal pelaksanaan lelang;
- Tahap ketiga kewajiban pemohon parate eksekusi (pihak kreditor) untuk mengumumkan kepada khalayak ramai atas rencana lelang parate eksekusi ;
- Tahap keempat verifikasi calon peserta lelang;
- Tahap kelima pelaksanaan lelang dan penetapan pemenang.
- Tahap keenam pembuatan produk hukum berupa risalah lelang.

3. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

- Obyek hak tanggungan dikuasai/dihuni oleh Debitor dan atau keluarganya atau pihak ketiga (penjamin)
- Obyek hak tanggungan tidak marketable (*not marketable colateral*)
- Harga Limit Lelang terlampaui tinggi
- Pemasaran atas obyek Hak Tanggungan sebelum lelang yang tidak optimal
- Faktor budaya setempat yang ada rasa sungkan jika membeli melalui lelang obyek Hak Tanggungan yang dimiliki oleh tetangganya atau tokoh masyarakat setempat
- Ketakutan calon peserta lelang akan adanya intimidasi-intimidasi dari debitor, pihak ketiga (penjamin), keluarga (ahli waris) atau dari penghuni rumah yang akan dilelang eksekusi
- Ketidaknyamanan membeli melalui lelang eksekusi yang secara psikis dirasakan oleh calon peserta lelang

B. Saran

1. Pihak kreditor hendaknya lebih selektif dalam melakukan proses pemberian fasilitas kredit kepada para nasabahnya. Selektif dalam dua hal, pertama dari sisi kemampuan finansial calon debitor dan kedua kondisi agunan yang akan dijadikan jaminan pembayaran utang. Sehingga jika pada saat tertentu terjadi resiko kegagalan dalam



- pembayaran utang, obyek yang dijadikan agunan telah *clean and clear* sehingga memudahkan dilakukannya parate eksekusi.
2. Pihak KPKNL Tangerang dan Pejabat Lelang, seyogyanya dapat melakukan verifikasi secara lebih berhati-hati atas obyek yang akan dilakukan eksekusi. Verifikasi awal secara komprehensif dari sisi proses yang telah dilakukannya pembebanan hak tanggungan oleh pihak kreditor dapat meminimalisir adanya permasalahan pra lelang maupun pasca lelang. Aturan dan prosedur pelaksanaan parate eksekusi obyek jaminan harus benar-benar diperhatikan oleh setiap pejabat lelang agar produk hukum yang dihasilkan dari pelaksanaan lelang tersebut tidak cacat hukum dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.
 3. Pihak KPKNL Tangerang lebih intensif lagi dalam memberikan sosialisasi kepada para kreditor tentang pengajuan permohonan lelang parate eksekusi oleh kreditor agar sinkron dengan analisis yang dilakukan oleh kreditor di awal waktu pada saat menerima permohonan pengajuan kredit oleh calon nasabahnya baik dari segi analisis kemampuan keuangan maupun kelayakan agunan calon nasabahnya. Sehingga syarat-syarat yang akan diminta oleh KPKNL Tangerang pada saat kreditor mengajukan permohonan pelaksanaan lelang parate eksekusi telah diantisipasi sebelumnya oleh kreditor dan dapat dipenuhi secara lengkap oleh kreditor untuk menekan seminimal mungkin potensi timbulnya gugatan perdata oleh debitor sebagai pihak tereksekusi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Setijoprodjo, Bambang. *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, Medan : Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan, 1996.

Budiono, H. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, cet.2,

Burhan, Ashshofa. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta, 2010.

Handayani, dkk. *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Malang: UMM Press, 2002.

J. Soepranto. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Gramedia, 1981.

Kelompok Studi Hukum Bisnis. *Seminar : Hak Tanggungan atas tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*, Bandung :Citra Aditya Bakti, 1996.

Badrulzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Jaminan*, cet.2, Bandung : Mandar Maju, 2009.

K., Muljadi. *Hak Tanggungan* , Jakarta : Kencana, 2006.

Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Ed.2, Cet.3, Jakarta : Sinar Grafika. 2007.

Patrik, Purwahid. *Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986.

Usman, Rachmadi. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 1999

Sutantio , Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Bandung : Mandar Maju, 1997.



R, Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Ed.2, Cet.1, Bandung : Eresco, 1987.

Soepomo, R. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1989.

Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Jakarta : Bina Cipta, 1994.

Salbiah. *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Jakarta : Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, 2004.

HS, Salim. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Subekti. *Hukum Acara Perdata*, Bandung : Bina Cipta, 1989.

Subekti, R. Johannes Gunawan, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1996.

Gautama, Sudargo. *Komentar atas Undang-undang Hak Tanggungan*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1996.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1998.

Syahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1999



B. Peraturan perundang-undangan

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan , sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Lembaran Negara RI Tahun 1992, No. 182

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara RI Tahun 1996, No. 42.

Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2004 , Lembaran Negara RI tahun 1999, No. 66

Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Ordonansi 28 Februari 1908 LN 08-189 .

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tanggal 26 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2010 Tanggal 26 Juli 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4471.

Himpunan Surat Keputusan dan Surat Edaran Lelang, Direktorat Jenderal Pajak. Jakarta .

Himpunan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia, tentang Pengurusan Piutang Negara, Panitia Urusan Piutang Negara



ERA HUKUM

Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum

Volume 18, No. 2, Oktober 2020

Rio Rachmat Effendi

Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan
Di Kantor Pelayanan Kekayaan
Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang

Direktorat Pajak tidak Langsung, 1978, Himpunan Surat-Surat Edaran dan Surat-Surat Keputusan Mengenai Lelang : Menurut Kelompok Masalah, Eresco, Bandung.

Kumpulan Peraturan Tentang Lelang, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Jakarta.