



## **Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Milik Debitur Di Bank Tabungan Negara Cabang Mataram**

*Implementation of Parate Auction of Debtor's Mortgage Rights at Bank Tabungan Negara Mataram Branch*

**Muhammad Imam Haroki**

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

E-mail:[muhimamharoki@gmail.com](mailto:muhimamharoki@gmail.com)

**Hirsanuddin**

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

E-mail:[hirsanuddin@unram.ac.id](mailto:hirsanuddin@unram.ac.id)

### **Abstrak**

Penelitian ini membahas implementasi lelang eksekusi jaminan sebagai upaya penyelesaian kredit macet di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cabang Mataram. Sebagai bank milik negara yang berfokus pada pembiayaan perumahan, BTN menghadapi risiko kredit macet (NPL), yang ditangani melalui restrukturisasi kredit atau eksekusi jaminan. Pelaksanaan eksekusi jaminan didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang, yang memungkinkan bank untuk melaksanakan eksekusi jaminan tanpa putusan pengadilan jika syarat-syarat tertentu terpenuhi. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif-empiris dengan pendekatan yuridis, kasus, dan sosiologis. Data dikumpulkan melalui studi dokumen hukum dan wawancara dengan staf Cabang BTN Mataram. Temuan menunjukkan bahwa jaminan hanya dapat dilelang jika debitur gagal menjalani restrukturisasi dan telah menerima tiga surat peringatan tanpa tanggapan. Lelang dilaksanakan secara transparan melalui KPKNL menggunakan sistem lelang elektronik. Tantangan pasca-lelang meliputi keberatan debitur dan masalah administratif seperti proses pengalihan hak milik. Meskipun prosedur telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum, diperlukan peraturan yang lebih rinci mengenai kriteria jaminan dan perlindungan debitur untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang jaminan.

**Kata kunci:** *Eksekusi Parate, Pinjaman Bermasalah, Hak Hipotek*

### **Abstract**

*This research discusses the implementation of parate execution auctions as an effort to resolve non performing loans at PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Mataram Branch. As a state-owned bank focused on housing finance, BTN faces the risk of non-performing loans (NPL), which are addressed through credit restructuring or collateral execution. The implementation of parate execution is based on Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and Minister of Finance Regulation No. 213/PMK.06/2020 on Auction Implementation Guidelines, which allows the bank to execute collateral without a court ruling if certain conditions are met. This research uses a normative-empirical legal method with statutory, case, and sociological approaches. Data were collected through legal document studies and interviews with BTN Mataram Branch staff. The findings indicate that collateral can only be auctioned if the debtor fails to undergo restructuring and has been issued three warning letters without response. The auction is carried out transparently through KPKNL using the e-auction system. Post-auction challenges include debtor objections and administrative issues such as the title transfer process.*



*Although the procedures have been conducted in accordance with legal provisions, more detailed regulations are needed regarding collateral criteria and debtor protection to ensure fairness and legal certainty in the execution of parate auctions.*

**Keywords:** *Parate Execution, Non-Performing Loan, Mortgage Rights*

## A. PENDAHULUAN

Di tengah perkembangan ekonomi dan teknologi di era modern, keberadaan bank sebagai lembaga intermediasi keuangan memiliki peran vital dalam menggerakkan roda perekonomian nasional. Bank tidak hanya menghimpun dana dari masyarakat melalui produk simpanan, tetapi juga menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit untuk mendukung kegiatan usaha, investasi, dan konsumsi. Peran strategis ini menjadikan bank sebagai pilar utama sistem keuangan. Namun, kepercayaan masyarakat sebagai nasabah menjadi fondasi utama yang harus dijaga oleh setiap bank. Gangguan terhadap kepercayaan ini, seperti kekhawatiran terhadap kesehatan keuangan bank, dapat menimbulkan dampak serius seperti penarikan dana secara massal (*rush money*), yang berisiko menurunkan stabilitas sistem perbankan.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN), sebagai salah satu bank milik negara yang berfokus pada pembiayaan perumahan, telah lama menjalankan perannya dalam mendukung program-program pemerintah untuk pemenuhan kebutuhan hunian masyarakat. Melalui produk unggulan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi dan non-subsidi, BTN berperan aktif dalam mewujudkan kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau. Dalam menjalankan fungsi intermediasi kreditnya, BTN menerapkan prinsip kehati-hatian yang ketat sesuai dengan regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI), termasuk melalui proses verifikasi dokumen, analisis risiko, dan pengikatan perjanjian kredit.

Namun, dalam praktiknya, tidak semua kredit yang disalurkan berjalan dengan lancar. Permasalahan kredit macet atau *non-performing loan* (NPL) masih menjadi tantangan yang signifikan bagi bank, termasuk BTN. Untuk menekan angka NPL, BTN menerapkan berbagai strategi mulai dari penjadwalan ulang pembayaran (*rescheduling*), perubahan syarat kredit (*reconditioning*), hingga pengubahan struktur pinjaman (*restructuring*). Apabila upaya penyelesaian secara damai tidak berhasil, bank memiliki hak untuk melakukan eksekusi jaminan melalui mekanisme parate eksekusi, yakni lelang yang dilakukan secara langsung oleh kreditur tanpa memerlukan putusan pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.<sup>1</sup>

Hak tanggungan sebagai jaminan kredit memberikan kedudukan istimewa bagi kreditur, karena bersifat mengikuti objeknya (*droit de suite*) dan dapat dieksekusi apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitur. Namun, pelaksanaan parate eksekusi di lapangan sering kali menghadapi kendala, baik dari aspek teknis, prosedural, maupun perlindungan hukum terhadap debitur. Selain itu, belum adanya regulasi yang secara rinci mengatur kriteria agunan yang dapat langsung dilelang turut menimbulkan ketidakpastian hukum. BTN pun menetapkan kebijakan internal melalui Surat

---

<sup>1</sup> Supriyadi, (2020), *Hukum Perkreditan dan Penyelesaiannya*, Cet. 1, Qahar Publisher, Semarang, hlm. 174.

Edaran Direksi untuk mengatur pelaksanaan lelang agunan, namun efektivitas dan kepatuhannya terhadap asas-asas hukum masih menjadi bahan kajian.

BTN Cabang Mataram, sebagai bagian dari jaringan BTN nasional, menghadapi tantangan tersendiri dalam menerapkan kebijakan lelang agunan kredit bermasalah. Kompleksitas antara kepentingan bank sebagai kreditur, hak-hak hukum debitur, dan regulasi yang ada menjadi alasan perlunya penelitian lebih lanjut terkait pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan di tingkat cabang. Dengan demikian, penting untuk mengidentifikasi secara tepat permasalahan hukum dan operasional yang timbul, serta merumuskan tujuan penelitian yang dapat memberikan kontribusi nyata bagi praktik perbankan dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

## B. METODE

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif empiris yang menggabungkan kajian dokumen hukum dengan penelitian lapangan untuk memperoleh gambaran menyeluruh mengenai pelaksanaan parate eksekusi objek hak tanggungan pada kredit bermasalah di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Mataram<sup>2</sup>. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dengan menelaah berbagai peraturan yang relevan. Selain itu, pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan untuk meninjau praktik pelaksanaan lelang melalui studi kasus di BTN, sedangkan pendekatan sosiologis (*sociological approach*) digunakan untuk memperoleh data empiris melalui wawancara langsung dengan pihak BTN, khususnya staf pada Departemen *Branch Collection Unit* (BCU). Seluruh data dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan deduktif, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan membandingkannya dengan praktik yang terjadi di lapangan, guna menggambarkan realitas hukum secara sistematis, objektif, dan menyeluruh tanpa bersifat evaluatif, serta menemukan kesenjangan antara teori dan praktik jika ada.

## C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### 1. Agunan Milik Debitur Dapat Dikategorikan Masuk Daftar Lelang Parate Eksekusi

#### a. Pelaksanaan Parate Eksekusi oleh BTN Cabang Mataram

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) Cabang Mataram sebagai lembaga perbankan memiliki peran penting dalam penyaluran kredit kepada masyarakat. Namun dalam praktiknya, tidak semua kredit yang diberikan berjalan dengan lancar. Beberapa debitur mengalami gagal bayar, yang menyebabkan kredit menjadi bermasalah atau macet. Dalam menghadapi situasi ini, BTN memiliki kewenangan untuk melakukan parate eksekusi terhadap objek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan.

Pelaksanaan parate eksekusi ini dilakukan tanpa melalui proses pengadilan, melainkan langsung oleh bank dengan mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Mekanismenya dianggap lebih efisien karena tidak memerlukan waktu dan biaya sebagaimana halnya proses litigasi. BTN sendiri telah memiliki peraturan internal dan prosedur teknis untuk melaksanakan parate eksekusi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, di lapangan,

---

2 Muhamimin, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Cet.1, Mataram University Press, Mataram, hlm. 17.

masih terdapat perdebatan mengenai sejauh mana kewenangan bank dalam mengambil langkah ini dan bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur yang terdampak oleh proses tersebut<sup>3</sup>.

b. Sebab-Sebab Terjadinya Lelang Parate Eksekusi

1) Landasan Hukum Parate Eksekusi

Parate eksekusi memiliki dasar hukum yang kuat dalam sistem hukum Indonesia, yang diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 6 dari undang-undang ini menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa harus mendapatkan putusan pengadilan terlebih dahulu. Ketentuan ini memberikan kemudahan dan efisiensi bagi kreditur dalam mengeksekusi jaminan atas kredit bermasalah, memastikan proses yang lebih cepat dan langsung. Selain itu, Pasal 20 ayat (1) dari Undang-Undang yang sama juga menegaskan bahwa pelaksanaan hak tanggungan dapat dilakukan langsung oleh kreditur melalui lembaga lelang negara, seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam pelaksanaannya, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. sebagai lembaga perbankan yang memiliki tanggung jawab besar dalam mengelola kredit, mengacu pada berbagai ketentuan hukum yang relevan untuk memastikan bahwa operasional dan kebijakan yang dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip yang berlaku dalam perundang-undangan<sup>4</sup>.

Beberapa ketentuan hukum yang mendasari pelaksanaan parate eksekusi oleh BTN adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pasal 8 ayat (1) dari undang-undang ini mengharuskan bank umum untuk memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya, sehingga prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam pemberian kredit dapat diterapkan secara efektif, termasuk di BTN Cabang Mataram<sup>5</sup>. Selain itu, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 11/POJK.03/2015 mengatur penerapan prinsip kehati-hatian dalam rangka stimulus perekonomian nasional, yang juga menjadi acuan BTN dalam pelaksanaan kegiatan perbankan. POJK Nomor 17 Tahun 2023 mengenai tata kelola yang baik bagi bank umum semakin mempertegas pentingnya transparansi dan akuntabilitas dalam pelaksanaan operasional bank, termasuk dalam hal parate eksekusi. Sebagai badan hukum berbentuk perseroan terbatas, BTN juga tunduk pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang mengatur tentang tanggung jawab manajemen dan kebijakan perusahaan. Semua ketentuan ini menjadi landasan bagi BTN untuk memastikan bahwa pelaksanaan parate eksekusi dilakukan secara sah, transparan, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian serta perlindungan hak-hak debitur yang tercakup dalam peraturan yang berlaku<sup>6</sup>.

3 Simanjuntak, (2024), *Hukum Lelang di Indonesia*, Cet. 1, Kencana, Jakarta, hlm. 37.

4 Arba dan Diman Ade Maulana, (2020), *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Di Atasnya*, Cet. 1, Sinar Gravika, Jakarta Timur, hlm. 1.

5 Zainal Asikin, (2016), *Hukum Perbankan dan Lembaga Pembiayaan Non Bank*, Cet. 2, PT Rajagrafindo Persada, Depok, hlm. 14.

6 Subekti, (2018), *Hukum Perjanjian*. Cet. 12, Intermasa, Jakarta Pusat, hlm. 24.

## 2) Faktor Penyebab Dilakukannya Parate Eksekusi oleh BTN Cabang Mataram

BTNCabangMataram melakukan parate eksekusias dasar beberapa faktor utama. Pertama, karena adanya tunggakan cicilan dari debitur yang tidak kunjung diselesaikan meskipun telah diberikan waktu dan kesempatan. Kedua, karena restrukturisasi kredit yang sebelumnya dilakukan tidak membawa hasil yang positif, baik dalam bentuk penjadwalan ulang, penurunan suku bunga, maupun perpanjangan tenor<sup>7</sup>.

Selain itu, debitur yang tidak memberikan itikad baik dalam menyelesaikan kewajiban juga menjadi alasan kuat dilakukannya eksekusi. Proses ini tidak langsung dilakukan sejak terjadiketerlambatan, tetapi dilakukan setelah bank melalui serangkaian proses persuasif, termasuk pemberian surat peringatan dan negosiasi ulang.

## 3) Prosedur Pelaksanaan Parate Eksekusi oleh BTN Cabang Mataram

### a. Verifikasi Dokumen Kredit dan Agunan

Langkah awal dalam pelaksanaan parate eksekusi oleh BTN adalah melakukan verifikasi terhadap dokumen kredit dan jaminan. Verifikasi ini dilakukan untuk memastikan keabsahan hukum dari dokumen agunan serta status hak tanggungan yang telah dibebankan pada sertifikat agunan. Dokumen yang tidak lengkap atau bermasalah tidak dapat diajukan untuk proses lelang.

### b. Pemberitahuan Tertulis kepada Debitur

Setelah dilakukan verifikasi dan dipastikan objek agunan layak untuk dilelang, BTN akan mengirimkan pemberitahuan resmi kepada debitur mengenai rencana pelaksanaan lelang. Pemberitahuan ini diberikan secara tertulis dan bertahap, biasanya melalui surat peringatan pertama, kedua, dan ketiga. Tujuannya adalah memberikan kesempatan terakhir bagi debitur untuk menyelesaikan kewajibannya sebelum proses lelang dilakukan.

### c. Permohonan Lelang ke KPKNL

Jika tidak ada respons dari debitur, bank akan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL. Pengajuan ini dilengkapi dengan dokumen legal seperti sertifikat hak milik, aktakredit, perjanjian hak tanggungan, dan dokumen pendukung lainnya.

KPKNL kemudian akan memverifikasi dokumen dan menentukan jadwal lelang.

### d. Pengumuman Lelang

Tahap berikutnya adalah pengumuman lelang yang dilakukan oleh KPKNL. Pengumuman ini dilakukan di media massa dan situs resmi KPKNL agar bersifat terbuka dan transparan. Hal ini untuk memastikan bahwa lelang diketahui oleh publik serta memberikan kesempatan kepada pihak ketiga untuk mengikuti proses lelang tersebut.

### e. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang dilakukan sesuai jadwal yang telah ditentukan oleh KPKNL. Lelang dilakukan secara terbuka dan dihadiri oleh peserta yang telah mendaftar. Hasil dari lelang akan digunakan untuk melunasi sisa utang debitur kepada bank. Jika terdapat kelebihan dana dari hasil lelang, maka sisa dana tersebut akan dikembalikan kepada debitur.

## 4) Kategori Agunan Milik Debitur yang Masuk Daftar Lelang Parate Eksekusi

<sup>7</sup> Hariyani, I., & Sh, M. H., (2013), *Restrukturisasi dan penghapusan kredit macet*. Cet. 1, Jakarta, Elex Media Komputindo, hlm. 19.

a. Debitur Tidak Bisa Lagi Direstrukturisasi

Salah satu syarat utama agar agunan debitur dapat masuk dalam daftar lelang adalah ketika debitur sudah tidak bisa lagi direstrukturisasi. Hal ini biasanya terjadi karena kondisi keuangan debitur yang sudah sangat buruk, atau karena debitur tidak menunjukkan komitmen untuk memperbaiki pembayaran kredit.

b. Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran Cicilan

BTN juga mempertimbangkan keterlambatan pembayaran yang telah melewati batas waktutertentu. Ketika debitur terus menunggak dan tidak memberikan respons atas upaya peringatan dari bank, maka proses lelang mulai dipertimbangkan.

c. Sudah Memberikan Surat Peringatan ke-1, ke-2, dan ke-3

Proses pemberian surat peringatan dilakukan secara bertahap. Jika setelah tiga kali surat peringatan tidak ada tanggapan atau penyelesaian dari debitur, maka bank akan menetapkan objek agunan sebagai kandidat lelang parate eksekusi.

d. Penyitaan Aset Milik Debitur Sesuai Ketentuan yang Berlaku

Sebelum proses lelang dimulai, bank melakukan penyitaan terhadap aset yang menjadi jaminan kredit. Penyitaan ini dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sebagai prosedur awal sebelum eksekusi lelang dijalankan.

e. Sertifikat Sudah Diikat Hak Tanggungan

Syarat paling krusial dalam pelaksanaan parate eksekusi adalah bahwa sertifikat agunan harus telah diikat dengan hak tanggungan yang sah. Tanpa adanya hak tanggungan, objek agunan tidak memiliki kekuatan eksekutorial sehingga tidak dapat dijual melalui lelang parate eksekusi.

**2. Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi pada Hak Tanggungan dengan Prosedur dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Mataram**

Pelaksanaan lelang parate eksekusi terhadap hak tanggungan pada kredit bermasalah merupakan bagian penting dalam mekanisme penyelesaian utang di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (BTN) Cabang Mataram. Lelang ini dilakukan tanpa melibatkan pengadilan.

a. Kelengkapan Syarat Dokumen Pelaksanaan Lelang

Salah satu langkah awal yang sangat penting dalam pelaksanaan lelang parate eksekusi adalah kelengkapan syarat dokumen. BTN Cabang Mataram mengharuskan dokumen yang lengkap dan sah sesuai dengan regulasi yang berlaku sebagai prasyarat untuk melakukan lelang. Dokumen-dokumen yang harus dipenuhi antara lain adalah dokumen perjanjian kredit, sertifikat hak tanggungan yang sah, surat kuasa eksekusi dari pihak bank, dan dokumen pendukung lainnya yang memastikan hak bank sebagai kreditur atas objek lelang. Kelengkapan dokumen ini sangat penting agar proses lelang dapat berjalan sesuai prosedur hukum dan menghindari sengketa yang dapat merugikan pihak bank ataupun debitur.

b. Penetapan Harga Limit

Penetapan harga limit merupakan langkah penting yang dilakukan untuk menentukan harga awal atau batas minimal dalam lelang. BTN Cabang Mataram dalam menetapkan harga limit berpedoman pada penilaian nilai wajar objek agunan yang dilakukan oleh penilai independen. Proses penilaian ini bertujuan untuk memastikan bahwa harga limit yang ditetapkan mencerminkan nilai pasar yang realistik, sehingga

tidak merugikan pihak bank maupun debitur. Penetapan harga limit ini menjadi acuan dalam menarik calon pembeli untuk mengikuti proses lelang dan memastikan bahwa lelang dapat berlangsung dengan adil serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

c. Pengumuman Lelang

Setelah harga limit ditetapkan, langkah selanjutnya adalah pengumuman lelang. BTN Cabang Mataram melalui prosedur yang berlaku mengumumkan lelang secara terbuka kepada masyarakat. Pengumuman lelang ini dilakukan melalui berbagai media seperti surat kabar, papan pengumuman bank, dan situs web resmi bank. Pengumuman ini berfungsi untuk memberikan informasi kepada calon pembeli mengenai waktu, tempat, dan syarat-syarat lelang. Pengumuman yang jelas dan terbuka ini penting untuk menjamin transparansi serta mencegah adanya tuduhan bahwa proses lelang dilakukan dengan tidak fair atau tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.

d. Persiapan Lelang

Tahapan persiapan lelang mencakup sejumlah langkah teknis yang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan. BTN Cabang Mataram memastikan bahwa seluruh pihak yang terlibat dalam proses lelang, baik itu pihak bank, panitia lelang, maupun peserta lelang, telah mempersiapkan diri dengan baik. Persiapan ini meliputi pengaturan tempat lelang, pembentukan panitia lelang, pengecekan kondisi objek yang akan dilelang, serta persiapan administratif lainnya. Selain itu, bank juga memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah disiapkan untuk meminimalisir adanya masalah saat lelang berlangsung.

e. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang merupakan puncak dari seluruh tahapan yang telah dipersiapkan sebelumnya. Lelang dilakukan secara terbuka dan transparan, dimana calon pembeli yang telah memenuhi syarat dapat mengajukan penawaran. BTN Cabang Mataram memastikan bahwa proses lelang ini berlangsung dengan adil, tidak ada kolusi, dan mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Lelang parate eksekusi ini memberikan kesempatan kepada bank untuk memperoleh nilai terbaik dari objek agunan yang dilelang dan untuk menyelesaikan tunggakan utang debitur. Setelah lelang dilaksanakan, panitia lelang akan menetapkan pemenang berdasarkan tawaran tertinggi yang diterima sesuai dengan ketentuan harga limit yang telah ditetapkan sebelumnya.

f. Permasalahan Pasca Lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai, sering kali muncul beberapa permasalahan yang perlu diselesaikan. Permasalahan ini bisa berkaitan dengan pembayaran harga lelang, penyelesaian administrasi hak tanggungan, atau bahkan keberatan dari debitur mengenai hasil lelang. BTN Cabang Mataram, sebagai lembaga yang melaksanakan lelang, berupaya menyelesaikan permasalahan pasca lelang dengan mengedepankan prinsip transparansi dan keadilan. Apabila terjadi sengketa atau keberatan dari pihak debitur, BTN mengupayakan penyelesaian secara damai melalui mediasi atau negosiasi, dengan tetap memperhatikan hak-hak debitur yang dilindungi oleh hukum. Dalam beberapa kasus, apabila sengketa tidak dapat diselesaikan secara damai, proses hukum lebih lanjut dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Meskipun lelang telah selesai dilaksanakan, terdapat beberapa permasalahan yang sering muncul pasca lelang, khususnya pada BTN Cabang Mataram. Permasalahan

ini dapat berdampak pada efektivitas pelaksanaan lelang serta kepastian hukum bagi pemenang lelang. Berikut adalah beberapa kendala yang sering terjadi dan upaya penanggulangannya:

1) Gugatan Harga di Bawah Pasar oleh Debitur

Salah satu permasalahan yang sering terjadi setelah lelang adalah debitur mengajukan gugatan dengan alasan bahwa harga lelang terlalu rendah dibandingkan dengan nilai pasar. Hal ini umumnya terjadi apabila debitur merasa dirugikan oleh hasil lelang. Namun, dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, disebutkan: “Apabila debitör cidera janji, maka berdasarkan: a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.” Dengan demikian, selama lelang dilakukan sesuai dengan prosedur yang sah dan harga limit telah ditetapkan oleh penilai independen, maka eksekusi tetap memiliki kekuatan hukum.

Selain itu, dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa harga limit lelang harus ditentukan berdasarkan hasil penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang memiliki sertifikasi resmi. Hal ini bertujuan untuk menghindari klaim bahwa harga lelang ditetapkan secara sepahak dan tidak adil.

Penanggulangan oleh Bank Tabungan Negara:

1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Mataram menerapkan prosedur appraisal yang transparan dengan melibatkan penilai independen agar harga limit sesuai dengan kondisi pasar.
2. Melakukan sosialisasi kepada debitur terkait mekanisme dan dasar hukum lelang untuk mencegah kesalahpahaman.
3. Jika terjadi gugatan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Mataram akan memberikan bukti dokumen appraisal dan prosedur hukum yang telah ditempuh untuk mempertahankan validitas hasil lelang.

Seperti yang telah disampaikan oleh Moh Syawaluddin Rizky (33) selaku *Branch Collection Unit Head* PT. Bank Tabungan Negara (Tbk) Cabang Mataram: “Memang sering kejadian, setelah aset dijual lewat lelang, ada debitur yang merasa keberatan dan akhirnya menggugat. Biasanya alasannya soal harga, katanya harga lelang terlalu murah. Padahal sebenarnya kami sudah ikuti prosedur yang ada. Kami libatkan penilai independen supaya hasil appraisal-nya transparan dan nilainya realistik, sesuai harga pasaran. Jadi bukan bank yang tentukan sendiri, semuanya clear dan ada dasarnya. Biasanya kami jelaskan dulu ke debitur, lelang ini dasarnya apa, prosedurnya bagaimana. Jadi mereka nggak merasa tiba-tiba asetnya langsung dilelang tanpa tahu apa-apa. Kalau tetap ada gugatan, ya kami hadapi. Yang penting

dokumen kami lengkap, hasil appraisal, proses hukumnya, semuanya kami simpan dan siap kami tunjukkan di pengadilan kalau diperlukan.”

## 2) Pemilik Agunan Tidak Beranjak dari Objek yang Telah Dilelang

Dalam beberapa kasus, meskipun objek lelang telah dimenangkan oleh pembeli baru, debitur atau penghuni sebelumnya enggan untuk mengosongkan aset tersebut. Hal ini sering terjadi pada lelang rumah atau tanah yang masih ditempati oleh pemilik lama. Keengganandebituruntukmeninggalkanproperti dapatmenimbulkan sengketa antara pemenang lelang dan penghuni lama, yang berpotensi berujung pada konflik hukum.

Untuk mengatasi hal ini, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri, sebagaimana diatur dalam Pasal 200 HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), yang berbunyi: “Jika pihak yang kalah tidak mau secara sukarela melaksanakan isi putusan, maka pihak yang menang dapat meminta pengadilan untuk melakukan eksekusi.” Dalam aturan ini, pengadilan memiliki kewenangan untuk memerintahkan eksekusi pengosongan dan meminta bantuan aparat kepolisian jika diperlukan.

Penanggulangan oleh Bank Tabungan Negara:

1. Sebelum lelang dilaksanakan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Mataram memastikan bahwa debitur telah diberikan peringatan dan kesempatan untuk melunasi utangnya guna menghindari konflik pasca lelang.
2. Jika terjadi penolakan pengosongan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Mataram akan memberikan pendampingan hukum kepada pemenang lelang dalam proses pengajuan eksekusi pengosongan ke pengadilan.
3. Bekerja sama dengan aparat penegak hukum untuk memastikan proses pengosongan berjalan sesuai prosedur hukum dan tanpa tindakan anarkis.

Seperti yang telah disampaikan oleh Moh Syawaluddin Rizky (33) selaku *Branch Collection Unit Head* PT. Bank Tabungan Negara (Tbk) Cabang Mataram: “Memang kadang ada kasus di mana rumah atau tanah sudah laku dilelang, tapi yang sebelumnya menempati nggak mau pindah. Ini sering kejadian, terutama kalau properti itu masih dihuni pemilik lama. Tentu ini bisa jadi masalah, karena pembeli baru maunya langsung bisa menguasai asetnya, tapi di lapangan kadang nggak semudah itu. Intinya kami nggak mau proses ini malah jadi masalah baru buat pembeli. Maka dari itu, kami bantu mereka secara hukum dan koordinasi juga dengan pihak kepolisian, supaya pengosongan bisa berjalan tertib dan sesuai aturan.”

## 3) Sengketa Hak Kepemilikan atas Aset Lelang

Permasalahan lain yang sering muncul adalah sengketa kepemilikan yang diajukan oleh pihak ketiga, seperti anggota keluarga debitur atau pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas aset yang dilelang. Sengketa ini dapat menghambat pemenang lelang dalam memperoleh sertifikat kepemilikan yang sah. Namun, dalam praktiknya, beberapa pihak tetap mengajukan gugatan dengan berbagai alasan, seperti dugaan cacat prosedural atau klaim kepemilikan bersama.

Penanggulangan oleh Bank Tabungan Negara:

1. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Mataram memastikan bahwa seluruh proses lelang telah memenuhi aspek hukum, termasuk verifikasi sertifikat tanah dan dokumen kepemilikan sebelum dilelang.
2. Jika terjadi sengketa kepemilikan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Mataram akan memberikan pendampingan hukum kepada pemenang lelang untuk mempertahankan haknya.
3. Bekerja sama dengan notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mempercepat proses balik nama sertifikat kepada pemenang lelang.

Seperti yang telah disampaikan oleh Moh Syawaluddin Rizky (33) selaku *Branch Collection Unit Head* PT. Bank Tabungan Negara (Tbk) Cabang Mataram: "Kami sering menemui kasus di mana setelah lelang selesai, tiba-tiba muncul klaim dari pihak ketiga. Bisa itu dari keluarga debitur atau orang lain yang merasa punya hak atas aset tersebut. Kadang mereka mengajukan gugatan dengan alasan yang macem-macem, mulai dari prosedur yang dianggap cacat sampai klaim kepemilikan bersama. Kalau sudah begitu, tentu saja pemenang lelang jadi was-was, apalagi kalau proses balik nama sertifikatnya jadi tertunda. Kami di BTN Cabang Mataram selalu pastikan dari awal bahwa proses lelangnya udah sesuai hukum. Semua dokumen kayak sertifikat tanah dan bukti kepemilikan, kami verifikasi dengan teliti sebelum proses lelang dilakukan. Jadi kami udah antisipasi duluan kemungkinan sengketa itu. Kalau pun ada gugatan, kami nggak tinggalin pemenang lelang begitu aja. Kita bantu dengan pendampingan hukum supaya hak mereka tetap terlindungi. Selain itu, kami juga kerja sama dengan notaris dan BPN supaya proses balik nama sertifikat bisa dipercepat, jadi hak-hak si pemenang tetap aman."

Permasalahan pasca lelang menunjukkan bahwa wajib punya parate eksekusi memiliki dasar hukum yang kuat, implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai tantangan. Oleh karena itu, diperlukan koordinasi yang baik antara perbankan, lembaga lelang, aparat penegak hukum, dan pemenang lelang dalam menyelesaikan sengketa yang timbul.

#### D. KESIMPULAN:

Kategori Agunan Debitur Yang Dapat Dilelang Melalui Parate Eksekusi di BTN Cabang Mataram yaitu: Penyelesaian kredit bermasalah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Mataram dimulai dengan restrukturisasi untuk debitur yang prospektif. Jika gagal, kredit dianggap macet dan diselesaikan melalui eksekusi jaminan. Sebelum eksekusi, bank wajib memberikan pemberitahuan melalui SP1, SP2, dan SP3 sebagai bukti wanprestasi. Penyitaan aset dilakukan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dengan prinsip parate eksekusi, yang memungkinkan bank menjual jaminan tanpa proses peradilan, asalkan sertifikat agunan terdaftar sah. Proses ini dilakukan secara sistematis dan profesional untuk menjaga stabilitas perbankan.

Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Milik Debitur di BTN Cabang Mataram yaitu: Pelaksanaan lelang parate eksekusi hak tanggungan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Mataram sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213-PMK.06/2020. Lelang

ini dilakukan untuk memperoleh kembali dana yang tidak terbayar oleh debitur melalui penjualan agunan tanpa pengadilan. Proses lelang yang transparan dan sah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang memberikan kepastian hukum bagi kreditur, debitur, dan pembeli. Mekanisme ini melindungi hak semua pihak dan mendukung stabilitas sistem perbankan nasional.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku:**

- Arba dan Diman Ade Maulana, (2020), *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Di Atasnya*, Cet. 1, Sinar Gravika, Jakarta Timur.
- Muhaimin, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Cet.1, Mataram University Press, Mataram.
- Hariyani, I., & Sh, M. H., (2013), *Restrukturisasi dan penghapusan kredit macet*. Cet. 1, Jakarta, Elex Media Komputindo.
- Simanjuntak, (2024), *Hukum Lelang di Indonesia*, Cet. 1, Kencana, Jakarta.
- Subekti, (2018), *Hukum Perjanjian*. Cet. 12, Intermasa, Jakarta Pusat.
- Supriyadi, (2020), *Hukum Perkreditan dan Penyelesaiannya*, Cet. 1, Qahar Publisher, Semarang.
- Zainal Asikin, (2016), *Hukum Perbankan dan Lembaga Pembiayaan Non Bank*, Cet. 2, PT Rajagrafindo Persada, Depok.

### **Peraturan Perundang-Undangan:**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
- Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- POJK Nomor 17 Tahun 2023 tentang Penerapan Tata Kelola Bagi Bank Umum  
POJK No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran COVID-19.
- POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
- POJK No. 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko
- POJK Nomor 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-Hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum.