

PROSEDUR LELANG EKSEKUSI TERHADAP BARANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN

EXECUTION AUCTION PROCEDURE GUARANTEED ITEMS

Sudiarto¹, Hirsanuddin², Chrisdianto Eko Purnomo³

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mataram

Corresponding email : sudiartofh@unram.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis terjadinya lelang eksekusi terhadap barang jaminan hak tanggungan secara sepihak, Untuk menganalisis tata cara prosedur dan penyelenggaraan lelang eksekusi, dan Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi nasabah atas lelang eksekusi terhadap barang jaminan hak tanggungan. Metode Pendekatan yang di gunakan dalam penelitian ini yaitu, Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), Pendekatan Konseptual (*conspetual approach*). Teknik pengumpulan data menggunakan teknik studi dokumen, observasi dan teknik wawancara. Bahwa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya lelang eksekusi secara sepihak karena salah satupihak melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadi wanprestasi dibagi menjadi dua yaitu, pertama faktor internal faktor Eksternal. Bahwa prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terdiri atas 3 prosedur yaitu Prosedur Pra Lelang, Prosedur Pelaksanaan Lelang, dan Risalah Lelang. Bahwa perlindungan hukum terbagi menjadi perlindungan hukum secara represif dan perlindungan hukum secara preventif. Pada pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan pihak Bank belum memberikan perlindungan kepada nasabah. ketika permohonan lelang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang telah disetujui oleh pihak KPKNL, Bank melakukan pengumuman lelang dan keterlambatan dalam memberitahukan nasabahnya bahwa objek jaminan Hak Tanggungan tersebut akan dilelang, Nasabah dapat memperoleh perlindungan hukum terhadap kerugian yang diterimannya atas penjualan Hak Tanggungan yang dimilikinya dengan harga yang jauh dari nilai yang patut dan wajar.

Katakunci: Prosedur Lelang Eksekusi; HakTanggungan.

Abstract

This research aims to analyze the occurrence of unilateral execution auctions for mortgaged collateral, to analyze the procedural procedures and implementation of execution auctions, and to analyze legal protection for customers for execution auctions for mortgaged collateral. The approach methods used in this research are, statutory approach, conceptual approach. Data collection techniques use document study techniques, observation and interview techniques. That the factors that cause the auction to occur are unilaterally executed because one of the parties defaults on the agreement that has been agreed upon. The factors that cause default are divided into two, namely, first, internal factors, external factors. That the Mortgage Rights Execution Auction procedure consists of 3 procedures, namely Pre-Auction Procedures, Auction Implementation Procedures, and Auction Minutes. That legal protection is divided into repressive legal protection and preventive legal protection. During the execution of the auction for mortgage objects, the Bank has not provided protection to customers. When the request for an auction for the mortgage object has been approved by the KPKNL, the Bank makes an auction announcement and if there is a delay in notifying the customer that the mortgage object will be auctioned, the customer can obtain legal protection against the losses he receives from the sale of the mortgage he owns at the specified price. far from appropriate and reasonable values.

Keywords: Execution Auction Procedure; Mortgage right

A. PENDAHULUAN

Meningkatnya pembangunan nasional dalam bidang ekonomi, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Hal ini dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur.

Kegiatan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang berkelanjutan menunjang tercapainya kesejahteraan umum oleh karena itu diperlukan danayang cukup besar. Salah satu lembaga yang dapat menyalurkan dana yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam mendukung pembangunan ekonomi adalah Bank.

Menurut Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam pengertian ini simpanan yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat berupa kredit.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan, memiliki peran penting dan besar dalam kehidupan masyarakat, dalam hal ini bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa- jasa keuangan lainnya, sehingga bank berfungsi sebagai:¹

1. Pedagangan dana yaitu tempat yang dapat menghimpun, menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien. Bank menjadi tempat untuk penitipan atau penyimpanan uang sebagai penyalur dana, bank memberikan kredit atau membelikan ke dalam bentuk surat-surat berharga.
2. Lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran uang, dimana bank bertindak sebagai penghubung antara nasabah yang satu dengan yang lainnya jika keduanya melakukan transaksi.

Di Indonesia bank disamping mempunyai fungsi umum tersebut juga mempunyai fungsi khusus yaitu diarahkan sebagai agen pembangunan (*agent of development*), yaitu sebagai lembaga yang bertujuan mendukung pelaksanaan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional.²

Sebagaimana dijelaskan didalam Pasal 21 Ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dapatlah diartikan bahwa terjadinya suatu pemberian kredit di dalamnya terkandung adanya kepercayaan orang atau badan yang memberikannya sesuatu pada orang lain atau badan yang diberinya,

1 Muhammad Djuhamna, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000. hlm.83

2 *Ibid*, hlm.86

dengan ikatan perjanjian dan harus memenuhi segala kewajiban yang diperjanjikan untuk dipenuhi pada waktunya (yang akan datang).³

Kredit bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi. Bukan hanya di kota-kota besar saja istilah kredit ini dikenal masyarakat, akan tetapi sampai dipelosok desa kata kredit telah demikian populer. Kredit merupakan suatu produk dan jasa yang disediakan oleh perbankan kepada masyarakat.⁴

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peran yang signifikan dalam menunjang kehidupan ekonomi suatu negara. Perbankan mempunyai fungsi yang penting dalam perekonomian. Khususnya bagi pelaku usaha yang membutuhkan kredit dalam mengembangkan usahanya dan juga perbankan sebagai tempat untuk menyimpan uang yang lebih aman, yang dalam kegiatannya bank itu menghimpun dana dari masyarakat, maka ia juga berkewajiban menyediakan dana dengan cara-cara yang paling baik melayani kepentingan masyarakat di samping kepentingan dana-dana.

Pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya pada bank. Itikad baik nasabah diperoleh bank dari data-data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, maka dilakukan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya pada bank.⁵

Dalam pemberian kredit ada empat unsur-unsur kredit, yaitu kepercayaan, waktu, prestasi, dan risiko, keseluruhannya merupakan hal yang saling berkaitan satu dengan yang lainnya. Pemberian kredit tidak dapat dilakukan tanpa adanya kepercayaan. Dengan kepercayaan yang diberikan oleh pihak bank, dijanjikan periode waktu tertentu yang disepakati bersama untuk penggunaan atau pelunasannya.⁶

Praktek perbankan biasanya melakukan penilaian terhadap lima aspek kepada debitur (analisis *the five C's*) yaitu: watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*) dan jaminan (*collateral*), hal tersebut yang paling penting yaitu bahwa bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan, dimana jaminan ini bukan hanya sekedar janji untuk melaksanakan atau memenuhi kewajibannya, tetapi jaminan yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pelunasan utang atau kredit tersebut.⁷

3 S. Mantay Borbir dan Iman Jauhari, dkk, Hukum Piutang Dan Lelang Negara Di Indonesia, Pustaka BangsaPress:Medan, 2002, hlm. 1.

4 Ginanjar, D.W. Penyelesaian Sengketa Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Unit Sentra KreditMe-nengah: Jakarta Timur PT.BNI (Persero). 2014 PrivatLaw Vol.III (5)

5 GatotSupramono, Perbankandan Masalah Kredit, Rineka Cipta: Jakarta, 2009. hlm.35

6 Johannes Ibrahim, Kartu Kredit, PT. Refika Aditama: Bandung, 2004, hlm.8

7 Permadi Gandapradja, Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank, PT. Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 2004,hlm. 21

Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada Kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.⁸

Jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah ataupun hak atas barang. Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor karena dapat memberikan keamanan bank dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu. Lembaga jaminan hak atas tanah atau yang lebih dikenal dengan hak tanggungan, menurut Budi Harsono yang dikutip oleh Salim HS merupakan penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁹

Sesuai dengan sifat dari benda yang dijaminan tersebut, maka umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang, sehingga dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi oleh penjaminan dalam bentuk tanah dan bangunan. Dengan demikian maka diperlukan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur apabila dikemudian hari debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kewajibannya tersebut.¹⁰

Perjanjian kredit antara bank (kreditor) dengan nasabah (debitur) mengandung hak dan kewajiban para pihak. Pihak kreditor berkewajiban menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur dan berhak menerima uang itu pada waktu yang diperjanjikan, sedangkan pihak debitur mempunyai hak dan kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban kreditor.

Perjalanan waktu, berbagai faktor dapat mempengaruhi kualitas dari kredit yang diberikan bank kepada nasabah debitur. Macetnya kredit yang diberikan dapat disebabkan faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal berkaitan erat dengan keadaan di dalam internal usaha debitur itu sendiri, sedang faktor eksternal berkaitan dengan kondisi ekonomi secara keseluruhan yang berada di luar kekuasaan debitur. Nasabah debitur tidak dapat berbuat banyak apabila keadaan ekonomi mengalami resesi yang berpengaruh terhadap volume penjualan dan kelesuan daya beli konsumen. Faktor eksternal seperti gejolak nilai tukar juga berada di luar kekuasaan debitur, yang dapat menguras valuta asing dari rupiah yang dimiliki oleh nasabah debitur.¹¹

8 Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1995, hlm. 174.

9 Salim, H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2007, hlm. 7

10 Ahmad, Fauzi, *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit*, *Jurnal Ilmu Hukum*, 2010, Vol2, No3: Inovatif

11 Jonker Sihombing, *Tanggung Jawab Yuridis Bankir Atas Kredit Macet Nasabah*, PT. Alumni, Bandung, 2009, hlm.

Ketidak mampuan nasabah dalam melunasi kreditnya dapat ditutupi dengan suatu jaminan kredit. Fungsi jaminan kredit adalah untuk melindungi bank dari kerugian. Dengan adanya jaminan kredit di mana nilai jaminan biasanya melebihi nilai kredit, maka bank akan aman. Bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit untuk menutupi kredit apabila kredit yang diberikan macet.¹²

Hampir setiap bank mengalami kredit macet alias nasabah tidak mampu lagi untuk melunasi kreditnya. Kemacetan kredit yang disebabkan oleh nasabah disebabkan dua hal yaitu:¹³

1. Adanya unsur kesengajaan; artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan dengan sendiri macet.
2. Adanya unsur tidak sengaja; artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar, tetapi tidak mampu dikarenakan usaha dibiayai terkena musibah misalnya kebakaran atau kebakaran.

Pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan dilakukan apabila seorang nasabah atau debitur yang mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung, dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitur menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor (bank).¹⁴

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, (*accessoir*), melekat pada benda, dan adanya hak (*preferen*) atau hak didahulukan dari kreditor lainnya. Sifat-sifat hak tanggungan ini dapat memberikan jaminan dan perlindungan kepada bank selaku kreditor dalam rangka memperoleh penggantian, apabila timbul wanprestasi. Dengan demikian apabila agunan yang diterima oleh bank telah diikat secara sempurna sesuai undang-undang hak tanggungan tersebut, bank mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditor lainnya.

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Klausul ini dikenal dengan eksekusi hak tanggungan berdasarkan pada adanya cidera janji dari debitur atas perjanjian kredit yang ditanggung dengan hak tanggungan tersebut.¹⁵

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa: Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”.

12 Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT Raja grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm.89.

13 *Ibid*, hlm. 78

14 Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.88

15 Try Widoyono, *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia: Bogor, 2009, hlm. 157.

Pengertian lelang tersebut, dikemukakan beberapa definisi lelang dari ahli hukum sebagai berikut:¹⁶

1. *Richard L. Hirsberg* menyatakan bahwa: Lelang (*action*) merupakan penjualan umum dari properti bagi penawaran yang tertinggi, dimana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara penjual.
2. *Roell*, merumuskan pengertian “penjualan umum” sebagai berikut: Penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu benda atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli benda-benda yang di tawarkan, sampai kepada saat kesempatan itu lenyap. Kesempatan itu lenyap pada saat tercapainya persetujuan antara penjual atau kuasanya dengan pembeli tentang harga.
3. M. Yahya Harahap menyatakan bahwa: Penjualan di muka umum (lelang) itu adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.

Penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, diwajibkan oleh undang-undang melalui pelelangan umum. Dalam prakteknya dulu lembaga yang ditunjuk untuk melaksanakan pelelangan umum menurut undang-undang adalah KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara), selanjutnya kreditor diberikan hak untuk mengambil pelunasan piutang tersebut dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Bagidebitor masih mempunyai hak yaitu hak atas sisa hasil penjualan, tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (debitor). Kalau ditinjau dari Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terlihat jelas perwujudan prinsip perlindungan hukum yang diperuntukan bagi kreditor dan debitor.

Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, kreditor pemegang pertama hak tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada kantor lelang Negara. Hak kreditor untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum, sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama. Kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya, atas dasar undang-undang sendiri memberikan kepadanya.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 237 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 128/PMK. 06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Bab XVIII tentang Lelang, pada bagian

16 Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafik: Jakarta, 2019, hlm. 21-23

pertama tentang Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan, yang menyatakan “Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan diberitahukan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjualan Hutang”.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk menulis tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Terhadap Lelang Eksekusi Barang Jaminan Yang Di Lakukan Secara Sepihak”., Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan penulis di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dari penelitian ini. Bagaimana perlindungan hukum bagi nasabah atas lelang eksekusi terhadap barang jaminan hak tanggungan.

B. PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Atas Lelang Eksekusi Terhadap Barang Jaminan Hak Tanggungan.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, objek jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak lagi termasuk dalam lembaga jaminan hipotik melainkan masuk pada lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat menjadi objek jaminan Hak Tanggungan apabila memenuhi dua syarat. Pertama, menurut sifatnya hak atas tanah tersebut dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual. Hal ini sangat penting apabila nasabah cidera janji sehingga Bank harus melakukan eksekusi namun objek jaminan Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dialihkan dan tidak memiliki nilai jual sehingga akan menyebabkan kerugian bagi pihak Bank. Kedua, hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan yang berlakud dan didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memiliki sertifikat yang sah sehingga memenuhi asas publisitas.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengatur beberapa cara eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan salah satunya melalui penjualan dimuka umum/lelang. Dalam proses pelelangan Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan yang seimbang untuk para pihak.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang untuk pihak bank selaku pemegang jaminan atas kebendaan yaitu Hak Tanggungan memiliki hak istimewa, hak untuk didahului kepentingannya yang dilindungi oleh Undang-Undang dalam pelunasan hutangnya apabila nasabah telah melakukan wanprestasi, dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban kepada Bank.¹⁷

Di samping itu nasabah sebagai debitur/pemilik objek jaminan Hak Tanggungan juga memiliki hak-hak yang harus dilindungi. Pihak Bank perlu memperhatikan hak-hak nasabah berdasarkan ketentuan yang berlaku saat pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan agar tidak merugikan salah satu pihak sehingga tidak menghambat jalannya eksekusi lelang jaminan Hak Tanggungan. Perlindungan hukum

17 Data Lapangan Diolah Februari 2024

memiliki dua jenis yaitu perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif.

Perlindungan hukum secara preventif merupakan perlindungan hukum yang memberikan perlindungan sebelum terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan atau sebagai bentuk pencegahan sebelum terjadinya hal-hal yang dapat merugikan para pihak. Sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang memberikan perlindungan apabila terjadi suatu sengketa.

Boedi Harsono menyebutkan beberapa perlindungan hukum bagi nasabah, yakni:

- a. Perlindungan yang seimbang artinya perlindungan yang tidak hanya memperhatikan kepentingan Bank tetapi juga memperhatikan kepentingan nasabah.
- b. Syarat Spesialitas, dalam APHT selain memuat identitas para pihak juga diwajibkan untuk memuat secara jelas dan pasti terkait pembiayaan mana yang dijamin serta nilai objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.
- c. Syarat Publisitas.
- d. Janji yang dilarang, sebagaimana dalam Pasal 12 UUHT melarang pemberian Hak Tanggungan yang disertai janji apabila nasabah cidera janji maka objek Hak Tanggungan menjadi milik Bank. Apabila terjadi perjanjian tersebut, maka batal demi hukum.¹⁸

Salah satu ketentuan yang diterapkan oleh pihak Bank dalam pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan yaitu objek jaminan Hak Tanggungan harus memenuhi asas publisitas. Terpenuhinya asas publisitas bertujuan untuk melindungi para pihak yang berkepentingan termasuk nasabah. Asas publisitas ini untuk mengetahui siapa kreditur pemegangnya, pembiayaan mana serta berapa jumlahnya, dan objek mana yang dijadikan sebagai jaminan sehingga para pihak dapat mengetahuinya secara jelas. Objek jaminan Hak Tanggungan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hal tersebut sebagaimana dalam ketentuan pada Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menegaskan bahwa: "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan."

Perlindungan hukum berikutnya yang diberikan oleh Bank adalah ketika terjadinya wanprestasi yang diakibatkan oleh nasabah bank berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah dengan revitalisasi melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. Sebagaimana dalam Pasal 2 huruf e POJK No. 1 Tahun 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang menegaskan bahwa perlindungan konsumen menerapkan penanganan pengaduan serta penyelesaian sengketa konsumen secara sederhana, cepat, dan biaya terjangkau. Dalam hal ini pihak Bank tidak melakukan upaya mediasi dengan nasabah dengan tujuan dapat menyelamatkan pembiayaannya sehingga tetap berjalan lancar seperti sebelumnya.

Selain itu, sebelum pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan pihak Bank telah memberikan Surat Peringatan I, II, dan III kepada nasabah. Diberikannya surat tersebut bertujuan agar telah memasuki kategori kolektabilitas kurang lancar

18 Muh. Akbar Azis Purnomo, *Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan yang Bukan Debitur Dalam Perjanjian Kredit*, Unnes Law Journal, Vol.3, No.1, (2014), hlm.66.

hingga pembiayaan bermasalah. Apabila pelelangan itu tetap terlaksanakan nasabah mengetahui bahwa fasilitas pembiayaan yang diterimanya maka nanti kelebihan nilai lelang harus diberikan kepada nasabah, tetapi didalam implementasi belum terlaksanakan. Permohonan lelang diterima dari KPKNL dimana pihak Bank terlambat memberitahukan kepada nasabah bahwa objek jaminan Hak Tanggungan milik nasabah telah didaftarkan di KPKNL. Kemudian pihak Bank membuat pengumuman lelang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan milik nasabah.

Hal tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum bagi nasabah dalam lelang eksekusi karena pengumuman tersebut bertujuan agark halayak ramai mengetahui bahwa akan diadakannya lelang objek jaminan Hak Tanggungan milik nasabah oleh pihak Bank, Dengan begitu peserta lelang akan semakin bertambah.

Berdasarkan uraian di atas, sebagaimana dalam POJK No. 1 Tahun 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan pada Pasal 2 huruf a menegaskan bahwa salah satu perlindungan konsumen adalah dengan cara menerapkan prinsip transparansi. Dalam hal ini pihak Bank belum menerapkan prinsip tersebut untuk memberikan perlindungan kepada nasabah terhadap objek jaminan Hak Tanggungan milik nasabah. Bank terlambat memberikan informasi terhadap penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui eksekusi lelang secara jelas, lengkap, dan dengan bahasa yang dimengerti oleh nasabah. Penerapan prinsip transparansi memiliki peran penting dalam praktik perbankan.

Penerapan prinsip transparansi tersebut diperlukan untuk mencapai kesinambungan usaha pada Bank dengan tetap memperhatikan kepentingan para pihak. Prinsip ini diperlukan untuk melindungi para pihak agar kegiatan usaha di Bank berjalan secara objektif dan profesional.¹⁹

Salah satu indikator tolak ukur penerapan transparansi adalah adanya keterbukaan proses. Dengan adanya transparansi terhadap keterbukaan proses akan menjadikan setiap aspek dan dimensi kerja menjadi lebih jelas sehingga semua informasi tersedia untuk kebutuhan para pihak. Sebaliknya, apabila prinsip transparansi diabaikan maka akan memicu timbulnya kerugian bagi para pihak

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini dapat diharapkan dengan memperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan, apabila hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut maka sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan atau debitur dan kreditur wajib memberikan apa yang menjadi hak debitur.²⁰ Penetapan nilai limi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan juga menjadi salah satu upaya dalam melindungi nasabah. Penetapan nilai limit tidak dapat dilakukan sewenang-wenang karena dapat merugikan nasabah. Sebagaimana dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menegaskan

¹⁹ Abdul Nasser Hasibuan, Rahmad Annam, dan Nofinawati, *Audit Bank non Syariah*, Kencana, Jakarta, 2020, hlm. 71.

²⁰ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Macet*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm.109

bahwa nilai limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

Dapat dilihat bahwa yang berwenang dalam menetapkan nilai limit adalah Penjual. Bank menentukan nilai limit lelang minimal sebesar nilai likuidasi berdasarkan hasil penilaian internal bank atau penilaian eksternal (*Independent Appraisal*). Dalam menentukan nilai limit lelang, Bank juga memperhitungkan komponen kewajiban nasabah termasuk biaya yang lainnya. Sebagaimana dalam Pasal 48 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa penetapan nilai limit ditetapkan berdasarkan penilaian dari penilai atau penaksiran dari penaksir.

Pada saat penetapan nilai limit lelang di Bank penilai akan menilai objek jaminan Hak Tanggungan yang akan dilelang berdasarkan nilai likuidasi. Nilai likuidasi merupakan sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai pasar. Singkatnya bahwa nilai likuidasi merupakan harga pasaran yang didiskon karena waktu pemasaran yang relatif singkat. Bank dapat memilih metode penilaian dengan mengacu pada nilai likuidasi saat melakukan penilaian terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang akan dilelang.

Pada praktiknya di lapangan, pelaksanaan eksekusi lelang bukannya memperoleh harga tertinggi tetapi malah dilakukan dengan penentuan harga limit yang sangat rendah dan jauh dari wajar sehingga hasil penjualan yang diperoleh sangat rendah dan cenderung merugikan debitur. Harga jual yang diukur dengan nilai limit dalam lelang eksekusi merupakan hal yang sangat penting mengingat hal tersebut menyangkut kepentingan semua pihak baik kreditur maupun debitur.²¹

Pada prinsipnya dalam pelaksanaan lelang terdapat asas-asas lelang di antaranya yaitu: asas transparansi, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas akuntabilitas dan asas efisiensi. Asas keadilan ini mencakup keadilan prosedural yang diharapkan akan menjamin pelaksanaan hak untuk semua pihak sehingga dapat menimbulkan perdamaian dan ketertiban. Keadilan prosedural ini menyangkut pada pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat bahwa dalam pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan pada Bank belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan begitu Bank belum memberikan perlindungan hukum kepada nasabah berdasarkan peraturan perundang-undangan khususnya dalam penerapan prinsip transparansi.

C. KESIMPULAN

Perlindungan hukum terbagi menjadi perlindungan hukum secara refresif dan perlindungan hukum secara preventif. Sebelum pelaksanaan eksekusi lelang terhadap

21 Data Lapangan Diolah Februari 2024

objek jaminan Hak Tanggungan pihak Bank memberikan surat peringatan I, II, dan III kepada nasabah, diberikannya surat tersebut agar nasabah mengetahui bahwa jaminan Hak Tanggungan yang dimiliki memasuki katagori kolektabilitas kurang lancar hingga pembiayaan bermasalah. Bank harus memberikan surat pemberitahuan lelang eksekusi kepada nasabah tetapi hal tersebut mengalami keterlambatan sehingga nasabah mengetahui bahwa barang jaminan telah dilelang ketika menerima surat pemberitahuan. Apabila pelelangan itu tetap terlaksanakan maka kelebihan nilai lelang harus diberikan kepada nasabah tetapi didalam implementasi belum terlaksanakan. Nasabah belum mendapatkan perlindungan hukum terhadap kerugian yang diterimanya atas penjualan Hak Tanggungan yang dimilikinya. Bank belum memberikan perlindungan untuk nasabah dalam pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan Hak Tanggungan. Hal itu harus lebih diperhatikan, karena pada dasarnya nasabah merupakan instrumen penting dalam dunia perbankan. Dan mengingat hal tersebut menyangkut kepentingan semua pihak baik pihak Bank maupun nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Fauzi, *Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit, Jurnal Ilmu Hukum*, 2010, Vol 2, No3: Inovatif;
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafik, 2017;
- Arief Sidharta, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Cet. Ke-4, PT. Refika Aditama, Bandung, 2013;
- Bernad L. Tanya, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruangdan Generasi*, Kita, Surabaya 2006;
- Fransisca Claudya Mewoh, dkk, *Analisis Kredit Macet, Jurnal Administrasi Bisnis*; Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta: Jakarta, 2009; Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, RINEKA CIPTA, Jakarta, 2009;
- Ginanjar, D.W. *Penyelesaian Sengketa Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan DiUnit Sentra Kredit Menengah: Jakarta Timur PT. BNI (Persero)*. 2014 *Privat Law Vol. III* (5);
- Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti: Bandung. 1995;
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*, Kencana Perdana Group, Jakarta, 2013; Johannes Ibrahim, *Kartu Kredit*, PT. Refika Aditama: Bandung, 2004;
- Jonker Sihombing, *Tanggung Jawab Yuridis Bankir Atas Kredit Macet Nasabah*, PT. Alumni, Bandung, 2009;
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT Raja grafindo Persada, Jakarta, 2014; AdrianSutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012;
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015; Mislah Hayati Nasuton, Sutisna. 2015 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Terhadap Internet Banking, *Jurnal Nisbah*. Volume 1 Nomor 1;

- Muhammad Djuhamna, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000;
- Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2012;
- Poerwadarminta, W.J.S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Cet. IX; Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, PT.Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 2004;
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafik: Jakarta, 2019;
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cet.Ke-8, CitraAditya, Bandung, 2014;
- S. Mantay Borbir dan Iman Jauhari, dkk, *Hukum Piutang Dan Lelang Negara Di Indonesia*, Pustaka Bangsa Press: Medan, 2002;
- Sjachran Basah, *Perlindungan Hukum Atas Sikap Tindak Administratif Negara*, Cetakan I, Alumni, Bandung, 1992;
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2019;
- Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, edisi pertama, Kencana: Jakarta, 2021;
- Salim, H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2007
- *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, .Rajawali Grafindo Persada, Jakarta, 2014;
- Sonny Koeswara, Muslimah, 2013, Analisis Besarnya Pengaruh Kinerja Pelayanan (Service Performance) Frontliner dan Kepuasan Nasabah Terhadap Loyalitas Nasabah Prioritas PT. BCA Tbk Cabang Permata BUana Dengan Pendekatan Metode Regresi Linear Multiple, *Jurnal Pasti*, Volume 8 Nomor 1;
- Try Widiyono, *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia: Bogor, 2009;