

SKRIPSI

PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN (PMK) NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (Studi Kasus pada Bank BRI Cabang Watampone)



Oleh :

ANDI DHEA TRISHA PUTRI

040 2019 0612

Diajukan Sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa :

Nama : Andi Dhea Trisha Putri
Stambuk : 04020190612
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : 0609/H.05/FH-UMI /X /2022
Judul : **PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI
KEUANGAN (PMK) NOMOR 27/PMK.06/2016
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN
LELANG (Studi Kasus Pada Bank BRI
Cabang Watampone).**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi.

Disetujui Oleh :

Pembimbing I



Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH.

Pembimbing II



Dian Eka Pusvita Azis, SH.,MH.

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama : Andi Dhea Trisha Putri
Stambuk : 04020190612
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : **SK NOMOR: 0609/H.05/FH-UMI /X/2022**
Judul : **PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN (PMK) NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (Studi Kasus pada Bank BRI Cabang Watampone)**

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

Pada Tanggal : Februari 2023

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muslim Indonesia



Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH.,MH

PENGESAHAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN BERDASARKAN
PERATURAN MENTERI KEUANGAN (PMK)
NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG
(Studi Kasus pada Bank BRI Cabang Watampone)**

Disusun dan diajukan oleh:

Andi Dhea Trisha Putri

040 2019 0612

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi
Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada, 22 Februari 2023
dan dinyatakan diterima

Makassar, 22 Februari 2023

Panitia Ujian,

Pembimbing I



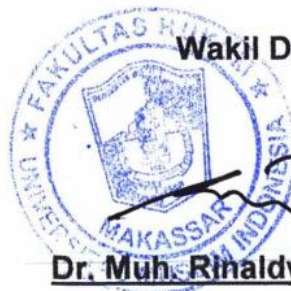
Dr. Hj. Andi Risma, SH., MH.

Pembimbing II



Dian Eka Pusvita Azis, SH., MH.

Wakil Dekan I,



Dr. Muh. Rinaldy Bima, SH., MH

PENGESAHAN PENGUJI

Diterangkan bahwa Skripsi di bawah ini:

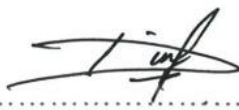
Nama : Andi Dhea Trisha Putri
Stambuk : 04020190612
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : **SK NOMOR: 0609/H.05/FH-UMI/X/2023**
Judul : **PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN (PMK) NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (Studi Kasus pada Bank BRI Cabang Watampone)**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Ujian Skripsi pada tanggal 22 Februari 2023, dan dinyatakan lulus oleh:

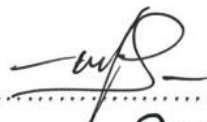
1. Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH
Pembimbing Ketua

(.....)

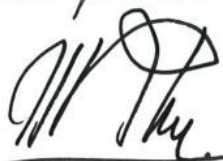
2. Dian Eka Pusvita Azis, SH.,MH
Pembimbing Anggota

(.....)

3. Dr. Maduppa Abbas, SH., MH
Penguji

(.....)

4. Dr. Muhammad Rustan, SH., MH
Penguji

(.....)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andi Dhea Trisha Putri
Stambuk : 04020190612
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : **SK NOMOR: 0609/H.05/FH-UMI/X/2022**
Judul : **PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN (PMK) NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (Studi Kasus pada Bank BRI Cabang Watampone)**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 22 Februari 2023

Yang menyatakan,



Andi Dhea Trisha Putri

KATA PENGANTAR



Tiada kata yang paling indah selain puji syukur yang tiada hentinya penulis panjatkan kepada Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas berkah dan segala nikmat karunia-Nya kepada hamba-Nya, salam dan shalawat yang tak lupa kita kirimkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul “Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Studi Kasus pada Bank BRI Cabang Watampone)” sebagai salah satu syarat penyelesaian program studi pada jenjang Studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

Selama penelitian dan juga penulisan skripsi ini banyak hambatan yang penulis alami namun berkat bantuan dan dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini adalah sebuah karya terbaik yang dapat penulis persembahkan. Namun terlebih daripada itu, penulis menyadari bahwa tidak tertutup kemungkinan didalamnya terdapat kekurangan-kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan juga saran yang dapat membangun serta memperbaiki kekurangan dari penulisan skripsi penulis. Akhir kata, skripsi ini semoga dapat bermanfaat bagi penulis dan juga bagi para pembaca pada umumnya.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan maupun bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia Makassar.
2. Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H.,M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar.
3. Ibu Dr. Hj. Andi Risma, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktunya dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan juga pengarahan kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Yang terhormat, Ibu Dian Eka Pusvita Azis, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktunya dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan juga pengarahan kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Yang terhormat, seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
6. Seluruh Karyawan/Karyawati Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar yang telah membantu di bidang akademik dan kemahasiswaan.
7. Keluarga besar penulis terutama Ibu penulis yang selalu memberikan doa yang melimpah serta dukungan.

8. Teman-teman seperjuangan penulis di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar.
9. Dan segenap pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, segala bentuk kritik dan saran yang membangun atas kelayakan dan kesempurnaan skripsi ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat bagi semua pembaca khususnya bagi penulis sendiri, Aamiin.

Makassar, 6 Februari 2023



Andi Dhea Trisha Putri

ABSTRAK

Andi Dhea Trisha Putri 04020190612, “Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (studi kasus pada Bank BRI Cabang Watampone”. Dibawah bimbingan Ibu Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH. sebagai Ketua Pembimbing dan Ibu Dian Eka Pusvita Azis, SH.,MH. sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan lelang objek jaminan pada kasus gugatan wanprestasi nasabah terhadap kreditur Bank BRI Cabang Watampone Tahun 2020 dan untuk mengetahui dan menganalisis hambatan yang dihadapi debitur dalam pelaksanaan lelang objek jaminan oleh pihak Bank BRI Cabang Watampone.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan hukum terhadap masyarakat, yang dilakukan dengan cara mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata sesuai dengan kehidupan yang nyata dalam masyarakat dan dihubungkan pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil keputusan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara procedural. Kedudukan para pihak yang tidak seimbang dapat dimanfaatkan bank untuk membuat sejumlah klausul yang pada esensialnya memberatkan nasabah, dengan kelemahan kedudukan nasabah itulah pihak bank memanfaatkannya dengan lebih banyak membuat sejumlah klausula yang tidak wajar dan tidak adil.

Rekomendasi dalam penelitian ini seharusnya memperkuat landasan iktikad baik dalam perjanjian kedua belah pihak tersebut, sesuai dengan prinsip dalam ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Sehingga perjanjian dapat terlaksana dengan baik oleh para pihak yang bersangkutan. Iktikad baik yang dimaksud yaitu pada saat akan mengadakan hubungan hukum atau perjanjian, serta iktikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan perjanjian tersebut agar tidak terjadi wanprestasi.

Kata Kunci: Bank, Kreditur, Nasabah, Lelang, Jaminan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN PENGUJI	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan dan Lelang.....	6
1. Pengertian Jaminan.....	6
2. Pengertian Lelang	7
3. Dasar Hukum Lelang	12
4. Asas – Asas Lelang.....	13
5. Jenis – Jenis Lelang	15
6. Prosedur dan Persyaratan Lelang	17
B. Tinjauan Umum Tentang Bank dan Nasabah	23
1. Pengertian Bank	23
2. Jenis-Jenis Bank	24
3. Pengertian Nasabah.....	26
4. Jenis-Jenis Nasabah	26
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	27

BAB III METODE PENELITIAN.....	29
A. Tipe Penelitian.....	29
B. Lokasi Penelitian.....	29
C. Jenis dan Sumber Data	29
D. Teknik Pengumpulan Data.....	30
E. Analisis Data.....	30
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	32
A. Pelaksanaan lelang objek jaminan pada kasus gugatan wanprestasi nasabah terhadap kreditur Bank BRI Cabang Watampone Tahun 2020	32
B. Hambatan yang dihadapi debitur dalam pelaksanaan lelang objek jaminan oleh pihak Bank BRI Cabang Watampone	42
BAB V PENUTUP	47
A. Kesimpulan.....	47
B. Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA.....	49

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank melakukan pembiayaan kepada nasabah tentu harus memiliki aset yang bisa digunakan pihak bank sebagai jaminan. Jaminan merupakan kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perhitungannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya. Berdasarkan prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit, maka bank memperhatikan adanya jaminan atas kredit. Jaminan pemberian kredit tersebut pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit.¹

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 33 tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah, menyebabkan upaya penyelesaian kredit macet pada bank pemerintah tidak lagi diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) melainkan dapat dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip perusahaan yang sehat sesuai peraturan perundangan yang berlaku, diantaranya dengan melakukan

¹ Djoni. S. Gadzali dan Rachmadi Usman, Op.cit, h. 270.

lelang agunan kredit.² Maka dengan regulasi tersebut, dapat menjadi landasan hukum bagi pihak kreditur (Bank) dan debitur (Nasabah) dalam melaksanakan tata cara lelang. Selain didalam Undang-Undang terdapat juga dalam surah An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahannya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Dari penjelasan ayat Al-Qur'an diatas sudah sangat jelas bahwa Allah melarang manusia untuk mengambil harta sesamanya dengan cara yang bathil termasuk juga dengan mengambil hak-hak orang lain dengan cara yang tidak benar dan bertentangan dengan syari'at islam. Agama islam mengajarkan manusia agar berlaku jujur, dapat diketahui bahwa pentingnya transparansi dan jujur dalam muamalah atau jual-beli. Hal ini dapat dirasakan secara nyata di dunia. Orang-orang yang sukses dalam bisnisnya ialah mereka yang jujur dalam muamalah yang baik. Perniagaan tidak merugi dan bangkrut melainkan karena pengkhianatan. Disamping itu orang yang jujur mendapatkan pahala yang besar di sisi Allah swt.

² H. Rochmat Soemitro, Peraturan Dan Instruksi Lelang, PT. Eresco Bandung, Bandung, 1987, h.11.

Salah satu kasus yang sudah dilakukan proses lelang oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Pembantu BTC Watampone adalah terhadap objek lelang milik Djasdar berupa ruko.³ Karena tidak dapat dilakukan penyelamatan, maka bank sebagai pemegang hak tanggungan melelang tanah beserta bangunan milik Nasabah atas nama Djasdar. Pada tahun 2010 menjaminkan dua ruko yang berada di Jl Jend Ahmad Yani sebanyak Rp1,8 miliar. Itu berjalan lancar sampai tahun 2012. Setelahnya itu sudah mulai mandek.

Pihak bank kemudian melakukan pelelangan dengan harga Rp1,08 miliar per unitnya. Sehingga harga lelang dua ruko itu senilai Rp2,1 miliar lebih. Pemilik menduga bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Bank BRI hanyalah rekayasa saja, dan setelah dilakukan lelang tidak ada proses transparansi yang diberikan kepada debitur. Bahkan pelelangan tanpa sepengetahuan debiturnya. Bahkan, dilelang di bawah harga jual.

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”**.(Studi Kasus Pada Bank BRI Cabang Watampone).

³ <https://fajar.co.id/2020/01/15/debitur-curigai-kepala-cabang-pembantu-bri-watampone-rampok-aset-nasabah/>, Akses 8 Juli 2021, Pkl 15.38 Wita.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan lelang objek jaminan pada kasus gugatan wanprestasi nasabah terhadap kreditur Bank BRI Cabang Watampone Tahun 2020?
2. Hambatan apa yang dihadapi debitur dalam pelaksanaan lelang objek jaminan oleh pihak Bank BRI Cabang Watampone?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan lelang objek jaminan pada kasus gugatan wanprestasi nasabah terhadap kreditur Bank BRI Cabang Watampone Tahun 2020.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan yang dihadapi debitur dalam pelaksanaan lelang objek jaminan oleh pihak Bank BRI Cabang Watampone.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritik
 - a. Bagi penulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber diskripsi terhadap penelitian berikutnya oleh penulis, bertanggung

pada perusahaan perbankan, maupun para akademis dalam upaya melakukan pembaharuan hukum yang mengatur perbankan di Indonesia untuk mewujudkan suatu produk hukum yang mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat.

2. Manfaat Praktik

- a. Dari Penelitian nasabah bank, memberikan pengetahuan seputar penyelesaian kredit macet dan pelaksanaan lelang pada bank.
- b. Bagi Bank, memberikan kontribusi kepada pihak terkait yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Watampone dalam pelaksanaan lelang terhadap kredit macet.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan dan Lelang

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *cauti*. *Zekerheid* atau *Cauti* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagiahannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Istilah jaminan juga dikenal dengan agunan, yang dapat dijumpai dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPERdata, dan penjelasan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor & Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan maupun agunan memiliki persamaan makna yakni “Tanggungan”. Pengertian Jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 yaitu “Suatu Keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.⁴

Pengertian tersebut hampir sama dengan yang dikemukakan oleh M. Bahsan yang berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”. Sedangkan pengertian agunan diatur dalam pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

⁴ SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991.

tentang Perbankan, yaitu “Jaminan Pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.

2. Pengertian Lelang

Menurut sejarahnya bahwa lelang adalah suatu cara menjual barang yang sudah dikenal sejak sebelum masehi. Hal itu dikenal pertama kali di negeri Yunani maupun di kekaisaran Romawi yang dipergunakan untuk menjual barangbarang hasil jarahan perang dari negara-negara yang ditaklukkan. Lelang juga untuk menjual barang-barang, karya seni, budak berlian, ternak, dan sebagainya. Munculnya cara menjual seperti itu bisa ditebak karena perlunya suatu cara untuk menyiasati watak manusia yang seringkali cenderung serakah, mau ingin menang sendiri. Melalui kompetisi dalam menawar barang yang dilelang maka lelang secara adil, secara terbuka menyediakan sarana yang tidak memihak dan memberi kesempatan yang sama kepada seluruh masyarakat untuk dapat membeli barang terkait, Karena itu maka mereka yang berani menawar dengan harga tertinggi akan menjadi pemenang lelang.⁵

Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan dimuka umum termasuk melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin

⁵ Adwin Tista, Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia, Al-Adl V Nomor 10, Juli-Desember 20137

menurun dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.⁶ Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*. Di Indonesia lelang mulai dikenal sejak 1908 dengan diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yaitu dalam *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 No. 189 diubah dengan Stbl. 1940 No. 56). Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Permenkeu Pelaksanaan 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.⁷ Lebih jelasnya lelang menurut pengertian diatas adalah suatu bentuk penjualan barang didepan umum kepada penawar tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi, sebagaimana lelang ala Belanda (*Dutch auction*) disebut (lelang naik) yang biasa dilakukan di pegadaian konvensional.⁸

⁶ Adrian Sutedi, "Hukum Gadai Syariah", (Bandung: Alfabeta, 2011), h.137

⁷ Megarisa Carina Mboeik, Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak, Jurnal Kenotariatan Narotama, Volume 1 Nomor 2, Agustus 2019

⁸ Abdul Ghofyr Anshori, "Gadai Syariah Di Indonesia", (Yogyakarta: GMUP, 2011), h.123

Menurut Kasmir, bagi nasabah yang tidak dapat membayar pinjaman, maka barang jaminannya akan dilelang secara resmi ke masyarakat laus, dimana hasil penjualan atau pelelangan tersebut diberitahukan kepada nasabah dan seandainya uang hasil pelelangan/penjualan setelah dikurangi pinjaman dan biaya-biaya lainnya masih lebih, maka akan dikembalikan.⁹ Bachtiar Sibarani menyatakan dalam Jurnal Keadilan bahwa Penjualan Lelang pada hakekatnya adalah penjualan barang kepada orang banyak atau dimuka umum melaui mekanisme lelang, pada dasarnya menghasilkan penjualan dengan harga tinggi dan wajar, oleh karena itu penggunaan mekanisme lelang sebagaimana mekanisme pasar telah direstui dan diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia.¹⁰

Penjualan di muka umum atau lelang adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai di mana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat. Dalam ketentuan lain, definisi lelang diatur dalam aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda *Vendu Reglement* (VR) Pasal 1 bahwa: "lelang atau penjualan di muka umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang diadakan di muka umum, dengan penawaran yang makin meningkat, makin menurun, atau dengan

⁹ Elvira Suzana Ekaputri, "Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Gadai Pada Perum Pegadaian Cabang Depok", Universtas Indonesia, 2012, h.80-82

¹⁰ Bachtiar Sibarani, "Masalah Hukum Privatisasi Lelang", Jurnal Keadilan, Vol.4 No.1, 2006, h.18.

pendaftaran harga, atau di mana kepada orang-orang yang diundang itu untuk yang sebelumnya telah diberitahukan tentang pelelangan atau penjualan itu ataupun yang diperkenankan pada pelelangan atau penjualan itu diberi kesempatan untuk menawar harga dengan cara yang makin meningkat, makin menurun, atau dengan pendaftaran harga.¹¹ Dalam lelang dikenal adanya asas-asas lelang, di mana asas-asas tersebut tidak dapat terlepas dari pelaksanaan lelang itu sendiri.

Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebut : “penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”. Untuk lelang sendiri saat ini dapat dilaksanakan dengan menggunakan metode media elektronik melalui lelang online dengan memanfaatkan internet. Lelang sendiri merupakan kegiatan untuk mencapai suatu harga yang paling tinggi untuk menjadi pemenang lelang dan didahului oleh pengumuman lelang.

Dasar hukum lelang dalam undang-undang digunakan untuk mengakui keberadaan lembaga lelang dalam kegiatan penjualan lelang

¹¹ Shinta Oktaviani, Keabsahan Pelaksanaan Lelang Melalui Sosial Media Instagram, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9 No. 12 Tahun 2021, hlm. 2404-2414

yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia sebagai berikut:¹²

- a. RGB (Reglemen Hukum Acara Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl 1927/227 Pasal 206-208
- b. KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 antara lain Pasal 389,395,1139(1), 1149(1).
- c. RIB/HIR (Reglement Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941/44 Pasal 195-208.
- d. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000.
- e. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara Pasal 10 dan 13.

Ada 3 hal fungsi publik dari lelang yaitu:¹³

- a. Ditegaskan dalam Pasal 14 ICW Jo. Inpres No. 9 Tahun 1970 jo. Kepres No. 16 Tahun 1994 jo. UU No. 1 tahun 2004 tetang Perbendaharaan Negara. Pengelolaan asset yang dimiliki atau dikuasi oleh Negara dan mengamankan asset yang dimiliki atau dikuasi oleh Negara ditujukan untuk ketertiban administrasi.
- b. Sebagai sistem hukum acara perdata/pidana/PUPN/DJPLN, Pajak, Pegadaian dan sebagainya. Pelayanan penjualan barang

¹² Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005, hal 9

¹³ Octavian Renaldy, "Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Dumai Provinsi Riau Dalam Hukum Administrasi Negara". Semarang: Universitas Negeri Semarang, Hal 3.

harus mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum dari barang eksekusi sita pengadilan.

- c. Bea lelang dan uang miskin disetorkan pada Departemen Sosial berserta pemungutan-pemungutan lainnya untuk mengumpulkan penerimaan Negara.

Jika diterjemahkan dari fungsi-fungsi tersebut di atas, tindaklanjutnya barang-barang Negara yang dihapus atau dimanfaatkan lagi dari pengelolaan atau penguasaan negara terdapat pada fungsi lelang yang pertama.

3. Dasar Hukum Lelang

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu:

- a. Vendu Reglement (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam Staatsblaad nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 3 tahun 1941. Vendu Reglement mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- b. Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Staatsblaad nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 85 tahun 1930. Vendu Instructie merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan Vendu Reglement.

- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

4. Asas – Asas Lelang

Menurut FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Listani mengatakan dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya Asas Lelang yaitu:¹⁴

- a. Asas Keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang- Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak

¹⁴ X Ngadijarno, Badan Lelang: Teori dan Praktek, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2008

memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

- b. Asas Keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
- c. Asas Kepastian Hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.
- d. Asas Efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

e. Asas Akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang Universitas Sumatera Utara berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

5. Jenis – Jenis Lelang

Jenis Lelang yang terdapat pada PMK 27 Tahun 2016 Pasal 2 yaitu:

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah sebagai berikut:

- a. Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang.
- b. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang.
- c. Dalam hal tidak ada Peserta Lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Pasal 4.

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Pasal 5 Jenis Lelang terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi : Lelang untuk melaksanakan putusan hakim/ penetapan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap atau dokumen yang dipersamakan dengan itu.
- b. Lelang Non Eksekusi Wajib : Lelang yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai/memiliki suatu barang yang

berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang.

c. Lelang Non Eksekusi Sukarela. : Lelang yang dilaksanakan atas permintaan masyarakat/ pengusaha yang secara sukarela menginginkan barangnya dilelang.

d. Lelang Non Eksekusi : Wajib dan Sukarela

Lelang Eksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi pengadilan.
- c. Lelang Eksekusi pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia.
- i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai.
- j. Lelang Eksekusi barang temuan;
- k. Lelang Eksekusi gadai;
- l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang

Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2001.

Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Lelang Noneksekusi Wajib terdiri dari:

- a. Lelang Barang Milik Negara/Daerah;
- b. Lelang Barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah;
- c. Lelang Barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial;
- d. Lelang Barang Milik Negara yang berasal dari aset eksekusi kepabeanaan dan cukai
- e. Lelang Barang gratifikasi;
- f. Lelang aset properti bongkaran Barang Milik Negara karena perbaikan;
- g. Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih eks bank dalam likuidasi; h. Lelang aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset.

6. Prosedur dan Persyaratan Lelang

Uraian secara sederhana prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Permohonan lelang dari Pemilik Barang/Penjual Pihak penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Penjual harus segera melengkapi surat permohonan lelangnya dengan dokumen-

dokumen/bukti-bukti hak dan kewenangannya menjual barang secara lelang. Selain itu Penjual dapat menetapkan syarat-syarat penjualan lelang asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku.

- b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menetapkan tanggal/hari dan jam lelang Setelah kantor lelang meneliti permohonan lelang beserta dokumen kelengkapannya tersebut dan memperoleh atas legalitas subyek dan objek lelang, maka kantor lelang (KPKNL) akan menetapkan waktu dan tempat lelang.
- c. Pengumuman lelang di surat kabar harian Maksud dan tujuan dari Pengumuman Lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas sebagai upaya mengumpulkan peminat. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Pengumuman Lelang berdasarkan Pasal 42 PerMenKeu Nomor 93/PMK.06/2010 paling sedikit memuat:
 1. Identitas Penjual;
 2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
 3. Jenis dan jumlah barang;
 4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
 5. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;

6. waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang
 7. Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
 8. Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Noneksekusi Sukarela untuk barang bergerak;
 9. cara penawaran lelang;
 10. jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli.
- Pengumuman Lelang terbit pada hari kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang jaminan penawaran Lelang. Penjula dapat menambah pengumuman Lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya sebagai berikut:
- a. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Uang jaminan lelang harus sudah efektif diterima paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Uang jaminan penawaran lelang dibebankan kepada pihak Peserta Lelang dengan besaran yang ditentukan oleh Penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit. Ketentuan mengenai besaran uang

jaminan penawaran lelang disebutkan dalam Pasal 32 PerMenKeu Nomor 93/PMK.06/2010. Uang jaminan penawaran merupakan prasyarat sebelum melakukan lelang dan hal ini dimaksudkan agar peserta lelang merasa terikat karena uang jaminan akan hilang apabila peserta yang ditunjuk sebagai Pembeli melakukan wanprestasi, sehingga dapat dihindarkan dari adanya peserta yang tidak sungguh-sungguh berminat mengikuti lelang atau yang hanya main-main.

- b. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan undang-undang berwenang melaksanakan lelang. Setiap pelaksanaan lelang (berdasarkan Pasal 1a Vendu Reglement dan Pasal 2 PerMenKeu Nomor 93/PMK.06/2010) harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang dan dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Penawaran lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop tertutup dan diserahkan pada saat pelaksanaan lelang. Dalam hal terdapat nilai penawaran yang sama diantara peserta lelang,

maka penawaran lelang akan dilanjutkan secara lisan naik-naik terhadap penawar tertinggi yang sama tersebut.

Peserta lelang/kuasanya harus hadir pada saat pelaksanaan lelang dengan terlebih dahulu melakukan registrasi. Bagi peserta yang memberikan kuasa kepada pihak lain, harus disertai dengan Akta Kuasa Notariil. Peserta Lelang yang teregistrasi wajib menyampaikan penawaran paling sedikit sama dengan harga limit, bila penawaran kurang dari harga limit, maka bersedia dimasukkan dalam daftar hitam peserta lelang. Dalam hal penawaran tertinggi dalam lelang telah sesuai dengan kehendak Penjual, maka barang akan dilepas dan Pejabat Lelang akan menetapkan penawar tertinggi sebagai Pemenang Lelang/Pembeli. Namun, dalam hal penawaran tertinggi ternyata belum mencapai harga jual yang dikehendaki (Harga Limit), maka Pejabat Lelang akan menetapkan bahwa obyek lelang akan ditahan atau tidak ditunjuk pemenangnya, kecuali Penjual setuju untuk melepaskan barang tersebut.

- c. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pemenang lelang harus menyelesaikan pelunasan pembayaran paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, dan apabila pembayaran tidak dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan, maka jaminan lelang seluruhnya menjadi Hak

Negara dengan disetorkan ke Kas Umum Negara. Pada dasarnya Pembeli membayar uang pembelian lelang secara kontan, namun apabila menggunakan cheque, maka sebelum cheque tersebut dikliring dan hasil kliringnya dinyatakan baik oleh pihak Bank. Pejabat Lelang diwajibkan menyetorkan uang hasil lelang ke rekening Penjual dalam waktu 1 x 24 jam setelah diterimanya pelunasan uang hasil lelang dari Pembeli.

- d. Bea Lelang disetorkan ke Kas Negara oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bea lelang Pembeli yang dipungut sesuai dengan ketentuan peraturan Pemerintah tentang Bea Lelang, Staatsblad 1949-390, yaitu 9% untuk barang bergerak dan 4,5% untuk barang tidak bergerak, dan uang miskin dipungut berdasarkan Pasal 18 Vendu Reglement sebesar 0,7% untuk barang bergerak dan 0,4% untuk barang tidak bergerak. Dilain pihak kepada Penjual juga dipungut Bea Lelang, yaitu 3% untuk barang bergerak dan 1,5% untuk barang tidak bergerak dihitung dari Pokok Lelang. Kepada Penjual tidak dikenakan Uang Miskin.
- e. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang Dalam hal pemohon lelang/pemilik barang adalah instansi pemerintah maka hasil lelang disetorkan ke Kas Negara. Kemudian KPKNL menyerahkan dokumen dan Petikan Risalah Lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

B. Tinjauan Umum Tentang Bank dan Nasabah

1. Pengertian Bank

Bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak. Dijelaskan lebih lanjut dalam pasal 1 ayat 3 bahwa bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan- kegiatan konvensional maupun secara syariah dalam kegiatannya memberikan jasa keuangan dalam lalu lintas pembayaran.¹⁵ Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 tahun 1999 pengertian bank adalah Bank umum dan Bank perkreditan rakyat sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang yang berlaku. Pengertian bank menurut Abdullah, mendefinisikan bank merupakan bagian dari lembaga keuangan yang berfungsi intermediasi yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan dana dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang berkekurangan dana. Untuk mendapatkan pembiayaan dari pihak bank, nasabah tentu harus memiliki aset yang bisa digunakan pihak bank sebagai jaminan. Istilah jaminan adalah terjemahan dari kata *Zekerheid* atau *Cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangnya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis

¹⁵ Any Nugroho, "Hukum Perbankan Syariah", (Yogyakarta: ASWAJA PRESSINDO, 2011), h. 72.

sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang di terima debitur terhadap krediturnya.

Menurut Undang-Undang Nomor 14/1967 (Tentang Perbankan) arti jaminan di beri istilah Agunan atau Tanggungan. Menurut Undang-Undang Nomor 7/1992 diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10/1998 (Tentang perbankan) arti jaminan yaitu keyakinan atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan di maksud sesuai dengan perjanjian.

2. Jenis-Jenis Bank

Menurut Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang dijelaskan pada Pasal 5 ayat 1, jenis bank terbagi menjadi 2 yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya yang bergerak dalam jasa keuangan memberikan jasa – jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dengan sendirinya bank umum adalah bank pencipta uang giral, bank umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu tersebut antara lain melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil, pengembangan

ekspor non migas dan pengembangan pembangunan perumahan. Sedangkan Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dengan sendirinya Bank Perkreditan Rakyat adalah bukan bank pencipta uang giral, sebab Bank Perkreditan Rakyat tidak ikut memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Berdasarkan prinsipnya perbankan memiliki 6 prinsip yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut:¹⁶

- a. Prinsip Demorasi Ekonomi;
- b. Prinsip Kehati-Hatian;
- c. Perbankan yang Menunjang Pembangunan;
- d. Prinsip Perbankan yang Menunjang Stabilitas;
- e. Prinsip Liquiditas;
- f. Prinsip Profesi.

Berdasarkan prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit, maka bank memperhatikan adanya jaminan atas kredit. Jaminan pemberian kredit tersebut pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit.

¹⁶ Zainal Asikin, *"Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia"*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997, h.7

3. Pengertian Nasabah

Nasabah adalah pelanggan (costumer) yaitu individu atau perusahaan yang mendapatkan manfaat atau produk dan jasa dari sebuah perusahaan perbankan, meliputi kegiatan pembelian, penyewaan serta layanan jasa.¹⁷ Nasabah menurut Pasal 1 ayat (17) UU No. 10 tahun 1998 adalah “Pihak yang menggunakan jasa bank.” Nasabah mempunyai peran penting dalam industri perbankan, dimana dana yang disimpan nasabah di bank merupakan dana yang terpenting dalam operasional bank untuk menjalankan usahanya.

4. Jenis-Jenis Nasabah

Berdasarkan Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Perbankan yang dimaksud dengan nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank. Nasabah bank dibagi menjadi:

- a. Nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.
- b. Nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

¹⁷ Mislah Hayati Nasution, Sutisna.2015. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Internet Banking. Jurnal Nisbah. Volume 1 Nomor 1, h. 65

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.¹⁸ Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.

Abdul Kadir Muhammad kemudian merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁹ Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga

¹⁸ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta : Intermasa, 1979, h.1

¹⁹ Abdul Kadir Muhammad, 1992, “*Hukum Perikatan*”, Citra Aditya Bakti, Bandung: Citra Aditya Bakti, h.78.

perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah sebagai berikut:²⁰

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

²⁰ R Setiawan dalam Johanes dan Lindawaty Sewu, Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2004, Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern, Jakarta : Aditama, h. 41.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode empiris, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan hukum terhadap masyarakat, yang dilakukan dengan cara mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata sesuai dengan kehidupan yang nyata dalam masyarakat dan dihubungkan pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan.²¹

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian bertempat di Bank BRI Cabang Watampone.

C. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah:

1. Data primer

Data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat seperti misalnya melakukan penelitian di lapangan. Dalam hal ini penulis dapat memperoleh data primer dari pihak Bank BRI Cabang Watampone.

²¹ Murni Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan* (Cet. I; Jakarta: Prenamedia Group, 2014), h. 199.

2. Data sekunder

Data yang tidak diperoleh dari sumber yang pertama, melainkan data yang diperoleh dari bahan pustaka. Misalnya: data yang diperoleh dari dokumen- dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian, laporan, buku harian, surat kabar, makalah, dan lain sebagainya.²² Data sekunder mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan. Studi kepustakaan yang dimaksud adalah teknik pengumpulan data dengan mempelajari buku-buku, dokumen, peraturan perundang-undangan, laporan, arsip, literatur, dan hasil penelitian lainnya. Data yang diperoleh melalui literatur yang didapat berbagai buku dan jurnal yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang oleh Bank BRI Cabang Watampone terhadap kreditur.

E. Analisis Data

Adapun teknik analisis data yang digunakan pertama-tama dengan melakukan pengumpulan data yang terkumpul dan menganalisisnya untuk menemukan prinsip-prinsip pengaturan yang menjadi materi muatan dari ketentuan peraturan perundang-undangan berdasarkan kerangka teori yang telah dikemukakan. Hal itu dilakukan

²² Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif* (Cet. XIII; Jakarta: Rajawali Press, 2011), h. 13.

dengan cara menganalisis isi dan melakukan penafsiran terhadap bahan hukum primer sesuai dengan konteks ruang dan waktu dokumen tersebut dibuat yang diperoleh dari bahan hukum sekunder.²³

Pembahasan dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif. Data penelitian ini didapatkan dari dokumen, sehingga penelitian ini dapat juga disebut penelitian dokumen. Dokumen yang dipilih adalah dokumen yang terkait dan dapat menjawab permasalahan penelitian. Dokumen tersebut meliputi dokumen hukum dan literatur terkait, serta didukung dengan informasi dari media massa. Setelah itu, dilakukan analisis deskriptif analitis.

²³ Suharsimi Arikunto, *Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Cet. XII; Jakarta: Rineka Cipta, 2001), h. 172.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Pada Kasus Gugatan Wanprestasi Nasabah Terhadap Kreditur Bank BRI (KC) Watampone Tahun 2020.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan mengenai pembahasan pada penelitian ini, maka pada prosedur lelang setiap pihak harus mempunyai kesetaraan kedudukan dan hak agar terpenuhinya prosedur lelang hak tanggungan yang adil berdasarkan teori keadilan.

Sekaitan dengan pembahasan penelitian ini, prosedur atas lelang eksekusi sebagai berikut:²⁴

1. Pra Lelang

- a. Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“KPKNL”) yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta.²⁵
- b. KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan,

²⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Pasal 11 ayat (1)

²⁵ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176 Tahun 2010 tentang Balai Lelang Pasal 16

Bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur

c. Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank.

d. Bank melakukan Pengumuman Lelang;²⁶

1) Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka pengumuman dilakukan sebanyak 2 kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.

2) Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak, pengumuman dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

e. Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

2. Pelaksanaan Pelelangan

Apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur/ tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan

²⁶ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Pasal 54 ayat (1)

mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan menyampaikan *aanmaning* kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank, apabila *aanmaning* tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.

Pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural. Dalam permohonan lelang terdapat syarat-syarat kelengkapan dokumen yang terdiri dari : fotokopi Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Milik dan berkas-berkas lainnya. Prosedur permohonan dalam pengajuan lelang Hak Tanggungan kreditor menyampaikan surat permohonan penetapan jadwal lelang.

Dalam pelaksanaan di lapangan sebelum mengajukan permohonan lelang ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) pihak bank telah melakukan peringatan secara patut

kepada debitur yang mengalami kredit macet yang dibuktikan dengan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga. Surat peringatan tersebut harus sudah dilampirkan pada saat pengajuan permohonan lelang. Setelah dilakukan pemanggilan dan ternyata tidak ada itikad baik dari debitur untuk memenuhi kewajiban serta tidak ada alasan yang dapat dijadikan pertimbangan (misalkan keadaan *overmacht*) maka debitur tersebut dinyatakan wanprestasi (suatu kondisi dimana debitur berada dalam keadaan lalai). Atas dasar tersebut Bank mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL untuk ditetapkan pelaksanaan lelang.²⁷

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh KPKNL sering mendapat gugatan dari pihak debitor maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitor atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada KPKNL Samarinda. Pada dasarnya tidak semua gugatan yang diajukan ke KPKNL sebelum pelaksanaan lelang dapat secara langsung membatalkan pelaksanaan lelang, hanya gugatan yang diajukan pihak ketiga dan berkaitan dengan barang jaminan saja yang dapat menunda pelaksanaan lelang. Lelang yang

²⁷ AR, Pegawai Bank BRI Cabang Watampone. *Wawancara*. Watampone, 20 Januari 2023.

akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan yang disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. Pada HIR dan Rbg dijelaskan bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindacatoir dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) RBg). Pihak ketiga yang dimaksud yang melakukan perlawanan adalah pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa) dan penyewa yang obyeknya bukan tanah.

Di dalam perjanjian kredit ketika menggunakan jaminan hak tanggungan dikenal istilah akta pemberian hak tanggungan yakni perjanjian kebendaan dimana dilakukan pendaftaran kemudian mendapatkan sertifikat hak tanggungan. Berdasarkan "Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)" mengatakan jika pemberi Hak Tanggungan didasarkan dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tersebut dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang

piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.²⁸ Jaminan kebendaan yang dapat diikat oleh hak Tanggungan sesuai UUHT bertujuan supaya kreditur sebagai pemegang jaminan yang kuat secara dan diakui secara yuridis. Jaminan tersebut harus diikat dengan cara pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sesuai objek tersebut berada. Dengan adanya hak tanggungan maka lembaga telah memberikan wewenang kepada kreditur sebagai pemegang hak jaminan. Proses yang dapat dilakukan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan harus sesuai dengan peraturan yang tertulis, kemudian harus dinyatakan bahwa objek milik debitur sudah dapat di eksekusi sehingga sudah disetujui oleh para pihak. Pada “Pasal 6 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan jo. Pasal 6 ayat (2)” ‘Keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara’ memberikan hak kepada penjual untuk menentukan syarat lelang yang sifatnya khusus , kemudian dengan syarat khusus tersebut tidak dapat bertentangan dengan peraturan umum lelang maupun peraturan perundang-undangan yang ada. Agar apabila penjualan lelang dilakukan tidak di muka umum oleh pejabat lelang maka eksekusi lelang dinyatakan batal demi hukum, segala syarat-syarat dan proses untuk meng-eksekusi objek lelang sudah atas peraturan-peraturan yang berlaku atas persetujuan wewenang dari Pemerintah.

²⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 10 ayat (1)

Untuk melaksanakan lelang eksekusi atas objek yang sudah dijaminkan pada pihak kreditur maka debitur dan kreditur harus memperhatikan prosedur untuk terlaksananya eksekusi yang benar sehingga tidak merugikan kedua belah pihak, berdasarkan peraturan lelang, penjualan di muka umum dilakukan oleh kantor lelang atau disebut juga sebagai perantara lelang sesuai dengan cara penjualan dengan penawaran tinggi maupun rendah, penawaran secara tertulis dengan pemberitahuan kepada debitur paling lambat 30 hari dari tanggal pelelangan tersebut. Dalam prosedur melakukan eksekusi hak tanggungan, harapan kreditur jika dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan agar apabila debitur cidera janji dengan harapan dilaksanakannya eksekusi maka kreditur dapat memperoleh kembali pelunasan piutang dan sisa hasil dari pelelangan tersebut dapat diserahkan kembali kepada debiturnya, dan hal tersebut akan lebih mempermudah proses eksekusinya. Dalam melaksanakan perjanjian antara kreditur dan debitur telah ada perlindungan hukum kepada masing-masing pihak, perlindungan terhadap kreditur tercantum pada isi perjanjian yang dapat ditentukan perbuatan apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak misalnya ketentuan bunga dan denda yang tertulis di dalam perjanjian kredit masih tetap diberlakukan, pada saat dilakukannya eksekusi debitur harus bersedia memberi izin kepada bank / pihak lain yang ditunjuk untuk masuk ke dalam masing-masing agunan kredit oleh debitur kepada bank sebagai pelunasan kredit. Sama halnya dengan perlindungan pada debitur, saat

dilakukannya eksekusi terhadap objek hak tanggungan, pihak bank wajib melakukan eksekusi dan pelelangan sesuai dengan aturan yang berlaku misalnya seperti agunan yang diberikan tidak setara dengan hutang yang dimiliki oleh debitur maka pada saat pelaksanaan lelang untuk menentukan nilai harga pada objek jaminan haruslah sebagai berikut:

1. Sesuai dengan harga pasaran atau sesuai dengan nilai limit yang disesuaikan oleh pihak debitur karena biasanya pada tahap awal pelelangan harga minimum objek yang akan dilelang ditetapkan oleh pemilik objek (debitur),
2. Kemudian jika setelah 30 hari objek belum berhasil terjual harga akan diturunkan dari harga pasar tetapi pihak kreditur tidak bisa menjual objek sejutuh mungkin kemudian dalam tahap kedua apabila objek lelang belum juga terjual maka
3. Pada tahap ketiga pihak kreditur wajib menjatuhkan lagi nilai harga objek jaminan sehingga jika pelelangan sudah berhasil maka nilai objek jaminan tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur yang memiliki hak atas objek hak tanggungan tersebut. Salah satu bahwa hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas objek hak tanggungan adalah tidak sulit dan kemudian pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut atas objeknya merupakan bukti dari perlindungan hukum terhadap kreditur apabila debitur mengalami cidera janji atas pelunasan

utang, begitupun sebaliknya diharapkan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan kreditur dapat memenuhi syarat-syarat dan ketentuan eksekusi terhadap pelaksanaan lelang yang sama dengan peraturan lelang yang berlaku, yang artinya para pihak tidak saling merugikan.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap kasus pada Bank BRI Cabang Watampone dalam kasus wanprestasi ini, pihak Bank melakukan persiapan lelang karena dianggap memenuhi syarat lelang, yaitu kolektibilitas pinjaman Macet. Dalam hal ini Pak Djasdar pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), yang menerima fasilitas kredit KPR pada tanggal 16 Desember 2010, dengan nilai Rp 1.125.000.000,- dan dengan uang muka Rp 225.000.000,- (sisa harga Ruko belum terbayar sebesar Rp 900.000.000,-). Untuk satu unit Ruko dan jangka waktu kreditnya sampai Desember tahun 2020, dan bahwa karena fasilitas kredit KPR adalah 2 (dua) unit Ruko, maka agunan yang dijaminkan adalah berupa Rumah Toko (ruko) 2 (dua) unit yang mana ruko masing-masing atas nama Djasdar dan Bobby Herya, yang satu sama lain menyambung menjadi satu untuk dijadikan showroom mobil yang terletak di Jalan Jend.Ahmad Yani Watampone. Kredit ini dianggap bermasalah dan dipandang oleh pihak BRI adalah sudah tidak lancar pembayarannya atau kredit macet, yang mana sisa hutang pokok per unit adalah sebesar Rp 858.969.231,- maka pihak Bank BRI

melakukan lelang jaminan kredit tersebut dengan harga per unit hanya sebesar Rp 1.081.000.000, sesuai kutipan risalah lelang nomor 045/2014, tanggal 12 Maret 2014 sehingga lelang kedua Ruko tersebut adalah totalnya sebesar Rp 2.162.000.000,-

Dari kronologis kasus pelaksanaan lelang tersebut, debitur menyatakan bahwa proses pelelangannya hanya rekayasa dikarenakan beberapa alasan sebagai berikut:

1. Risalah Lelang tidak diawali kalimat dengan ira-ira: “Demi Berketuhanan Yang Maha Esa” (sesuai PERMEN No.106/PMK.06/2013 pada tanggal 26-07-2013
2. Ada beberapa pasal dalam Permen yang tidak dijalankan dengan benar sehingga pelelangan surat direkayasa.
3. Penawar lelang dan yang mengikuti lelang hanya 1 (satu) orang dan dengan sendirinya memenangkan lelang, sesuai dengan pernyataan pemenang lelang
4. Objek lelang keliru, karena yang dilelang bukan yang dijadikan agunan (jaminan)
5. Jangka waktu kredit berakhir ketika Desember 2020, namun agunan sudah dilelang pada Maret 2014
6. Pada saat pelelangan masih ada hak debitur, yaitu uang sisa hasil lelang atas pengurangan pinjaman debitur namun tidak diserahkan serta uang asuransi kebakaran dan asuransi jiwa yang saat ini tidak diketahui sudah dibukukan atau belum sebagaimana diatur

dalam Pasal 74 poin (3) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013.

7. Setelah lelang objek dilakukan, pihak Bank dan Pemenang Lelang langsung melakukan pembongkaran terhadap Ruko.

B. Hambatan Yang Dihadapi Debitur Dalam Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Oleh Pihak Bank BRI Cabang Watampone.

Eksekusi Hak Tanggungan merupakan tahapan final atau paling akhir yang harus dilakukan oleh pejabat lelang dengan perintah Ketua Pengadilan Negeri. Dengan kata lain, keputusan ini telah memiliki kekuatan hukum tetap, dan merupakan realisasi dari putusan hakim untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam amar putusan hakim. Terdapat 3 cara dalam melakukan eksekusi hak tanggungan sebagai berikut:²⁹

1. Eksekusi di bawah tangan adalah bertujuan untuk mencari harga tertinggi sehingga tidak merugikan debitur atau pemilik.
2. Barang jaminan penjualan objek hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jual di bawah harga pasar. Eksekusi berdasarkan *title* eksekutorial terdapat pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2).
3. Bahwa hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah salah satu bentuk mewujudkan kedudukan yang diutamakan yang dimiliki pemegang hak.

²⁹ Evie Hanavia, *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan*, Volume IV Nomor 1 2017, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2017), hal. 25

Pengadilan dapat membatalkan nilai eksekusi yang dilakukan dibawah harga pasar jika nilainya terlalu jauh dari harga pasar dan landasan yang digunakan adalah pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Dikarenakan kreditur melakukan eksekusi objek tanggungan dalam batasan yang wajar tidak dipermasalahkan tapi sepanjang kreditur melakukan lelang eksekusi objek diluar batasan maka lelang eskekusi tersebut dapat dibatalkan karena menimbulkan akibat yang merugikan debitur. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus dilaksanakan di KPNKL yakni Pemerintah yang memiliki kedudukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga pelelangan eksekusi dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku demikian. Pemerintah yang berwenang untuk melakukan lelang ialah KPNKL, tentu pihak KPNKL harus melakukan lelang eksekusi sesuai dengan aturan yang berlaku seperti menerapkan ketentuan yang ada pada UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) Pasal 6 mengenai nilai limit harus sesuai dengan penjual.

Nilai limit merupakan salah satu bagian yang penting dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan karena berfungsi sebagai patokan harga terendah yang dapat diajukan peserta ketika lelang dilaksanakan dan menjadi pedoman bagi pejabat lelang untuk

menahan atau melepas objek lelang. Hal ini terdapat pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mensyaratkan adanya nilai limit dalam setiap pelaksanaan lelang. Penetapan nilai limit pada objek lelang hak tanggungan merupakan salah satu rangkaian prosedur yang harus dilengkapi bank selaku kreditur sebelum pelaksanaan lelang. Nilai limit adalah harga minimal menjadi tanggung jawab penjual (bank sebagai pemohon lelang) yang ditetapkan berdasarkan penilaian berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran.

Melalui hasil wawancara dengan salah satu pihak Bank BRI Cabang Watampone yang berinisial AR, data yang di input oleh penulis ternyata calon nasabah debitur tinggal bertandatangan saja apabila bersedia menerima isi perjanjian/kredit tersebut, dan tidak memberikan kesempatan kepada calon debitur untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausul-klausul yang diajukan pihak bank. Perjanjian kredit bank yang distandarkan ini diperlukan untuk memenuhi kebutuhan yang sifatnya praktis dan kolektif.³⁰ Pada tahap ini, kedudukan calon debitur sangat lemah, sehingga menerima saja ketentuan dan syarat-syarat yang disodorkan pihak perbankan. Jika tidak demikian, maka nasabah calon debitur tidak akan mendapatkan kredit yang dimaksud. Sehingga penulis menjabarkan bahwa pada proses penandatanganan perjanjian tidak ada proses tawar-

³⁰ AR, Pegawai Bank BRI Cabang Watampone. *Wawancara*. Watampone, 20 Januari 2023.

menawar/negosiasi. Pihak yang disodorkan perjanjian kredit yang bersifat baku tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan berada hanya pada posisi *take it or leave it*. Posisi penawaran yang lebih kuat berada di salah satu pihak saja, sehingga pihak lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya dan merugikan pihak lain. Oleh karena itu, diragukan apakah benar-benar ada elemen “kata sepakat” yang merupakan syarat sah nya perjanjian dalam perjanjian baku tersebut. Klausul yang sudah baku dalam perjanjian kredit banyak menimbulkan efek yang negatif, terutama yang dirugikan adalah pihak debitur, karena kedudukan bank sebagai kreditur dan kedudukan nasabah sebagai debitur tidak seimbang. Kreditor sebagai pihak yang kuat dapat memaksakan kehendakannya kepada debitur sebagai pihak yang lemah, dan pihak yang kuat mendapat keuntungan dari tindakan tersebut. Berbagai pendapat mengatakan bahwa keabsahan perjanjian baku sulit diterima, karena:

1. Kedudukan pengusaha di dalam perjanjian baku sama seperti pembentuk undang-undang swasta (*legio particuliere wetgever*), sehingga perjanjian baku itu bukan perjanjian
2. Perjanjian baku merupakan perjanjian paksa (*dwangcontract*).
3. Perjanjian baku dianggap meniadakan keadilan.

Sehingga dalam perjanjian kredit yang bersifat baku terjadi ketidaksetaraan dan ketidakseimbangan perlindungan hukum terhadap para pihak, oleh karena itu perjanjian kredit yang bersifat baku

merupakan perjanjian yang menindas dan tidak adil. Ini berarti kebebasan berkontrak dapat menciptakan klausul-klausul yang mencerminkan ketidakadilan dan sangat memberatkan salah satu pihak bila salah satu pihak tidak seimbang dalam membuat perjanjian. Maka penulis memahami mengenai hambatan tersebut bahwa, Kedudukan para pihak yang tidak seimbang dapat dimanfaatkan bank untuk membuat sejumlah klausul yang pada esensialnya memberatkan nasabah debitur, sebaliknya pihak bank terlindungi karena pihak debitur sebagai nasabah dibebani dengan kewajiban-kewajiban dan merupakan hak-hak bank yang mesti dipenuhinya. Dengan kelemahan kedudukan nasabah debitur itulah pihak bank memanfaatkannya dengan lebih banyak membuat sejumlah klausula yang tidak wajar dan tidak adil (*klasulaeksonerasi*).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan lelang objek jaminan pada kasus gugatan wanprestasi nasabah terhadap kreditur Bank BRI Cabang Watampone adalah apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural.
2. Hambatan yang dihadapi debitur dalam pelaksanaan lelang objek jaminan oleh pihak Bank BRI Cabang watampone adalah, kedudukan para pihak yang tidak seimbang dapat dimanfaatkan bank untuk membuat sejumlah klausul yang pada esensialnya memberatkan nasabah debitur, dengan kelemahan kedudukan nasabah debitur itulah pihak bank memanfaatkannya dengan lebih banyak membuat sejumlah klausula yang tidak wajar dan tidak adi.

B. Saran

1. Mengenai saran dalam penelitian ini, bahwa penulis bermaksud untuk seharusnya memperkuat landasan iktikad baik dalam perjanjian kedua belah pihak tersebut, sesuai dengan prinsip dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Sehingga perjanjian dapat terlaksana dengan baik oleh para pihak yang bersangkutan.
2. Sebaiknya pihak Bank BRI Cabang Watampone, menyeimbangkan kedudukannya dengan nasabah agar tidak memanfaatkan dengan lebih banyak membuat sejumlah klausul yang pada esensialnya memberatkan nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an:

Al-Quran dan Terjemahannya, "Q.S An-Nisa:59", Departemen Agama RI, Depok, Al-Huda, 2002.

B. Buku:

Abdul Kadir Muhammad,"*Hukum Perikatan*", Citra Aditya Bakti, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992.

Adrian Sutedi, "Hukum Gadai Syariah", Bandung, Alfabeta, 2011.

Anshori, Abdul Ghofyr, "*Gadai Syariah Di Indonesia*", Yogyakarta: GMUP, 2011.

Any Nugroho, "*Hukum Perbankan Syariah*", Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2011.

Asikin, Zainal, "*Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.

Bahder John Nasution, "*Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*", Cet. II, Mandar Maju, Bandung, 2012.

Bahsan, M, "*Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*", Jakarta, Rejeki Agung, 2002.

Bambang Sunggono, "*Metodologi Penelitian Hukum*", Jakarta, Radja Grafindo Persada, 2007.

Bassam, Abdullah bin Abdurrahman Alu. *Syarah Hadits Pilihan Bukhari-Muslim*. Cet.1. Darul Falah. Jakarta, 2022.

Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, "*Hukum Perbankan*", Sinar Grafika, 2010.

Ekaputri, Elvira Suzana "*Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Gadai Pada Perum Pegadaian Cabang Depok*", Universitas Indonesia, 2012.

Ismail, "*Manajemen Perbankan*", Jakarta: Kencana Media Group, 2010.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Muhammad Teguh, "*Metodologi Penelitian Ekonomi*", Cet. II, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2001.

- Mulyati, Etty, *"Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia)"*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2016.
- Murni Yusuf, *"Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan"*, Cet. I, Jakarta: Prenamedia Group, 2014
- Nugroho, Any, *"Hukum Perbankan Syariah"*, Yogyakarta: ASWAJA PRESSINDO, 2011.
- Purnama T Sianturi, *"Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang"*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Salim, H.S, *"Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia"*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004.
- Santoso, Rudy Tri, *"Mengenal Dunia Perbankan"* Solo: Andi, 2006.
- Setiawan dalam Johanes dan Lindawaty Sewu, Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *"Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern"*, Jakarta : Aditama, 2004
- Sjahdeini, Remy, *"Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan"*, Penerbit Alumni, Bandung, 1999.
- Soemitro, H. Rochmat, *"Peraturan Dan Instruksi Lelang"*, PT. Eresco Bandung, Bandung, 1987.
- Soerjono Soekanto, *"Penelitian Hukum Normatif"*, Cet. XIII, Jakarta, Rajawali Press, 2011
- Subekti, R, *"Hukum Perjanjian"*, Jakarta, Intermasa, 1979.
- Sugiyono, *"Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D"*, Alfabeta, Bandung, 2016.
- Suharsimi Arikunto, *"Penelitian Suatu Pendekatan Praktek"*, Cet. XII; Jakarta, Rineka Cipta, 2001.
- Sunaryati Hartono, *"Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20"*, Bandung, Alumni, 1994.
- Sunggono, Bambang, *"Metodologi Penelitian Hukum"*, Jakarta, Radja Grafindo Persada, 2007.
- Sutedi, Adrian, *"Hukum Gadai Syariah"*, Bandung: Alfabeta, 2011

Zainal Asikin, *"Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia"*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997.

C. Jurnal:

Adwin Tista, "Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia", *Al-Adl V* Nomor 10, Juli- Desember 2013:51

Annisa Aulia Safitri, Implementasi Prosedur Pemberian Pembiayaan Produktif Dan Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bhakti Sumekar Dan Bank Perkreditan Rakyat Jawa Timur, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* p-ISSN: 2407-1935, e-ISSN: 2502-1508. Vol. 7 No. 12 Desember 2020.

Aye Sudarto, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi Bmt Al Hasanah Lampung Timur, *ISLAMIC BANKING* Volume 5 Nomor 2 Edisi Februari 2020.

Bachtiar Sibarani, "Masalah Hukum Privatisasi Lelang", *Jurnal Keadilan*, Vol.4 No.1, 2006.

Hanavia, Evie, "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan", Volume IV Nomor 1 2017, Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2017

Mboeik, Megarisa Carina. "Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak" *Jurnal Kenotariatan Narotama*, Volume 1, Nomor 2 (2019).

Mislah Hayati Nasution, Sutisna.2015. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Internet Banking. *Jurnal Nisbah*. Volume 1 Nomor 1

Ngadijarno, X, *Badan Lelang: Teori dan Praktek*, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2008

Octavian Renaldy, "Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Dumai Provinsi Riau Dalam Hukum Administrasi Negara". Semarang: Universitas Negeri Semarang.

Shinta Oktaviani, Keabsahan Pelaksanaan Lelang Melalui Sosial Media Instagram, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9 No. 12 Tahun 2021.

Tista, Adwin. "Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia" *Al-Adl* V, Nomor 10 (2013).

D. Perundang-undangan:

Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005.

Nasabah Pasal 1 Ayat (17) UU No. 10 Tahun 1998 Adalah "Pihak Yang Menggunakan Jasa Bank.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

E. Internet:

Debitur Curigai Kepala Cabang Pembantu BRI Watampone Rampok AsetNasabah<https://fajar.co.id/2020/01/15/debitur-curigai-kepala-cabang-pembantu-bri-watampone-rampok-aset-nasabah/>

Sistem Lelang di Indonesia, 3 Macam Jaminan, <http://herlindapetir.lecture.ub.ac.id/files/2012/03/HJ-3-macamjaminan>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12786/Gugatan-dalam-Pelaksanaan-LelangHak-Tanggungan-oleh-KPKNL.html>,