



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 4, Nomor 1, Desember 2020

Artikel diterbitkan 29 Desember 2020, <https://doi.org/10.23920/acta.v4i1.351>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PROSES LELANG AGUNAN DEBITUR MACET OLEH BANK

Yulia Ayu Wardani, Magister Ilmu Hukum Universitas Airlangga, Surabaya
email: yuliaayuardani@gmail.com

ABSTRAK

Penyelesaian kredit bermasalah dalam industri perbankan dewasa ini merupakan permasalahan kompleks dan memerlukan banyak strategi agar bank mendapatkan kembali haknya. Lelang agunan kredit merupakan salah satu upaya efektif dalam penyelesaian kredit debitur macet. Bank selaku kreditur preferen mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Namun dalam proses lelang banyak ditemukan hambatan, salah satunya adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan debitur kepada pihak bank. Hal ini berpotensi menimbulkan tertundanya kembali pemenuhan kewajiban debitur macet kepada bank sehingga sangat merugikan bank dan secara luas berdampak pada dunia bisnis dan perekonomian Indonesia.

Kata kunci: gugatan; kredit; lelang.

ABSTRACT

The settlement of non performing loans (NPLs) in banking industry nowadays is a complex problem and require many strategies in order bank to regain credit. Credit collateral auction is one of the effort which is considered effective in settling non-performing debtor's credit. Bank as preferred creditor has the right to sell mortgage object on its own power through a public auction and collect repayment debt from the sales. Nevertheless in the auction process many obstacles were found, one of which was a lawsuit against the law filled by the debtor against the bank. This has the potential to cause delays in the fulfillment of non-performing debtor's obligations to banks, which is very detrimental to banks and has a broad impact on the business world and Indonesian economy.

Keywords: *auction; lawsuit; loans.*

PENDAHULUAN

Lembaga perbankan merupakan urat nadi perekonomian di seluruh negara, banyak roda-roda perekonomian terutama digerakkan oleh perbankan baik secara langsung maupun tidak langsung. Bank berperan sebagai lembaga perantara keuangan masyarakat (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan atau memerlukan dana (*lack of funds*) serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.¹ Dengan berpedoman pada usaha yang dilakukan bank tersebut, perbankan mempunyai peran yang penting untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan rakyat banyak.² Industri Perbankan secara terus menerus berkembang dan memberikan kontribusi dalam dunia bisnis serta perekonomian Indonesia. Bank terus memperkuat peran sebagai lembaga intermediasi untuk mendorong perekonomian nasional.

Kegiatan usaha bank secara umumnya adalah pengumpulan dana, pemberian kredit, mempermudah sistem pembayaran dan penagihan, serta pemberian jasa keuangan lainnya, misalnya, berupa pemberian bank garansi, menyewakan tempat penyimpanan barang-barang berharga (*safe deposit box*), melakukan kegiatan penyertaan modal, berusaha dalam kegiatan dana pensiun, kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan kontrak (*trust*), dan sebagainya. Secara garis besar kegiatan jasa perbankan tersebut jika dilihat dari segi pendapatannya, dikenal dengan jasa yang menghasilkan pendapatan berupa bunga, seperti pemberian kredit dan pendapatan non bunga (*fee based income*), seperti dari menyewakan *safe deposit box*, transaksi valuta asing, bank garansi, dan sebagainya.³

Bank sebagai lembaga perbankan adalah lembaga yang mengandalkan kepercayaan masyarakat atau *fiduciary relationship*. Dengan demikian guna tetap mengekalkan kepercayaan masyarakat terhadap bank, pemerintah wajib melindungi masyarakat dari tindakan lembaga atau oknum yang tidak bertanggung jawab, dan merusak sendi kepercayaan masyarakat tersebut.⁴ Bank dalam rangka menjalankan tujuannya tersebut wajib menjaga kepercayaan yang diberikan masyarakat. Ketika suatu kepercayaan masyarakat menjadi luntur terhadap bank, maka hal itu merupakan suatu bencana perekonomian negara, yang sangat sulit untuk dipulihkan kembali.⁵ Bank sebagai lembaga intermediasi dan lembaga kepercayaan, sesuai dengan ketentuan pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang

¹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000, hlm. 67.

² Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta: 2001, hlm. 4.

³ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2018, hlm.145-146.

⁴ Muhamad Djumhana, *Rahasia Bank (Ketentuan dan penerapannya di Indonesia)*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996, hlm. 29.

⁵ *Ibid*, hlm. 29.

Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menetapkan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal ini berkaitan erat dengan fungsi utama bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 3 Undang-Undang Perbankan.⁶

Dalam mengembangkan usahanya bank membuat berbagai produk perbankan yang ditawarkan pada nasabah-nasabahnya. Dengan kata lain, produk bank adalah seluruh fasilitas, layanan, dan jasa yang ditawarkan oleh bank kepada masyarakat, baik pada sisi asset, misalnya kredit, termasuk kredit yang berada pada *for balance sheet* (*Letter of Credit*, bank garansi) dan sisi *liabilities*, berupa simpanan masyarakat serta jasa-jasa lainnya.⁷ Dalam pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan) dijelaskan bahwa, "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak." Penyaluran kredit sebagai salah satu sumber pendapatan karena bank mendapatkan bunga atas pengembalian utang debitur. UU Perbankan Pasal 1 angka 11 menyebutkan bahwa "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Menurut Prof. Subekti, semua pemberian kredit pada hakekatnya merupakan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 s/d 1769 KUH Perdata. Perjanjian pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (pasal 1754 KUH Perdata). Dalam hal ini, Prof. Subekti melihat kredit sebagai suatu hal umum. Sementara, perjanjian kredit yang diberikan oleh bank memiliki karakteristik yang khusus, terutama berkaitan dengan konsep utang. Pada perjanjian kredit dalam bentuk Rekening Koran, utang yang timbul sebagai akibat perjanjian tersebut bukanlah nilai pagu kredit yang diberikan oleh bank, melainkan jumlah yang benar-benar dipakai oleh debitur. Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam hal peminjaman uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian.⁸

⁶ Amanda Safira Monica (et.al), "Implementasi Prinsip Keterbukaan Informasi Publik Terkait Pembukaan Rahasia Bank Dalam Manajemen Risiko Bagi Bank Umum", *Acta Diurnal*, Vol.3 No.1, Desember 2019, hlm. 44.

⁷ Ismail Nawawi, *Perbankan Islam Vs Konvensional*, VIV Pres, Jakarta: 2010, hlm. 87.

⁸ Subekti, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit menurut hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1991, hlm. 12.

Dengan dibuatnya suatu perjanjian kredit antara debitur dan bank, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak (*droit de suit*) yang artinya semua kewajiban para pihak dalam perjanjian harus dipenuhi agar tidak dinyatakan wanprestasi. Kewajiban bank adalah memberikan kredit pada debitur setelah sesuai dengan persyaratan bank sedangkan kewajiban debitur adalah mengembalikan dana yang telah dipinjam dari bank. Permasalahan muncul ketika kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur menjadi bermasalah bahkan hingga macet. Untuk mengatasi permasalahan tersebut tentu para pihak harus melakukan upaya-upaya yang dibutuhkan agar kredit tidak sampai macet. Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk menyelamatkan kredit adalah Restrukturisasi. Apabila upaya-upaya penyelamatan kredit yang dilakukan tidak berhasil dan akhirnya kredit macet, maka upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh bank untuk mendapatkan haknya adalah dengan menjual agunan debitur melalui lelang. Dalam pelaksanaan lelang agunan debitur macet, bank melakukannya melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Dalam proses lelang agunan debitur macet, seringkali muncul permasalahan yaitu adanya gugatan perbuatan melawan hukum. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut diajukan oleh debitur kepada pihak bank/kreditur. Dalil yang diajukan adalah debitur merasa bahwa nilai agunan dijual dibawah harga pasar sehingga merugikan debitur. Permasalahan ini sangat menarik untuk dikaji lebih lanjut. Oleh karena itu dirumuskan permasalahan yakni bagaimana dampak adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan debitur macet kepada bank terhadap proses lelang agunan.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dalam pendekatan perundang-undangan peneliti harus menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁹ Bahan hukum yang digunakan antara lain UU Perbankan, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan peraturan lainnya.

Selain Bahan hukum primer berupa Peraturan perundang-undangan, digunakan pula bahan hukum sekunder. Bahan Hukum Sekunder yakni bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer, memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Prenamedia Group, Jakarta: 2019, hlm. 136.

dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam.¹⁰ Maka dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum sekunder antara lain:

1. Penjelasan dari peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai bahan hukum primer;
2. Buku-buku bacaan yang menjelaskan mengenai perbankan, lelang, hukum perdata, dan lain-lain;
3. Hasil penelitian;
4. Pendapat ahli yang kompeten.

Pendekatan konsep (*conceptual approach*) merupakan pendekatan dengan melihat pendapat para sarjana yang terdapat di dalam berbagai literatur sebagai landasan pendukung. Konsep dalam ilmu hukum dapat dijadikan pendekatan analisis penelitian hukum terutama pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.¹¹

PEMBAHASAN

Manajemen Risiko Bank

Perbankan merupakan industri yang sarat risiko. Risiko-risiko perbankan tersebut harus dikelola dengan manajemen risiko yang baik agar bank mampu berjalan dan bahkan melakukan ekspansi pasarnya. Pasal 2 UU Perbankan menyatakan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian sendiri diartikan sebagai asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya.¹² Penerapan manajemen risiko merupakan upaya untuk meningkatkan efektifitas *prudential banking*.

Manajemen risiko adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank. Risiko yang dihadapi oleh bank umum meliputi: Pertama, risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank. Termasuk dalam kelompok risiko kredit adalah risiko konsentrasi kredit. Kedua, risiko konsentrasi kredit merupakan risiko yang timbul akibat terkonsentrasinya penyediaan dana kepada 1 (satu) pihak atau sekelompok pihak, industri, sektor, dan/atau area geografis tertentu yang berpotensi menimbulkan kerugian cukup besar yang dapat mengancam kelangsungan usaha bank. Ketiga, risiko pasar adalah risiko pada posisi neraca dan rekening administratif termasuk transaksi derivatif, akibat perubahan secara keseluruhan

¹⁰Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2003, hlm. 23.

¹¹*Ibid*, hlm. 158.

¹²Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2001, hlm. 8.

dari kondisi pasar, termasuk risiko perubahan harga *option*. Keempat, risiko likuiditas adalah risiko akibat ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau dari aset likuid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank. Kelima, risiko operasional adalah risiko akibat ketidakcukupan dan/atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank. Keenam, risiko kepatuhan adalah risiko akibat bank tidak mematuhi dan/atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku. Ketujuh, risiko hukum adalah risiko akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis. Kedelapan, risiko reputasi adalah risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan *stakeholder* yang bersumber dari persepsi negatif terhadap bank. Kesembilan, risiko strategik adalah risiko akibat ketidaktepatan dalam pengambilan dan/atau pelaksanaan suatu keputusan strategik serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.¹³

Di negara-negara berkembang seperti Indonesia ini kegiatan bank terutama dalam pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan bank sangat penting dan utama sehingga pendapatan dari kredit berupa bunga merupakan pendapatan yang paling besar dibandingkan dengan pendapatan dari jasa-jasa diluar bunga kredit yang biasa disebut *fee based income*, oleh karena itu dalam penyaluran kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat dan dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap, semuanya itu bertujuan agar kredit yang disalurkan tersebut dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit.¹⁴ Ditegaskan pula dalam Pasal 29 ayat 3 UU Perbankan bahwa “dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.” Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa kegiatan usaha bank sarat risiko maka bank wajib mengelola risiko tersebut. Pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 bahwa yang dimaksud dengan risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu *events* (peristiwa) tertentu.

Adapun salah satu upaya mitigasi risiko terkait pemberian kredit adalah dengan menerapkan prinsip 5C. *The Five C's Principle of Credit Analysis* (Prinsip 5C) adalah sebagai berikut:

¹³Nurwahjuni dan Abd.Shomad, “Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank”, *Yuridika*, Vol. 31 No.2, Mei 2016, hlm. 275-276.

¹⁴Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta: 2004, hlm. 2.

1. *Character*, yang bermakna watak, sifat, kebiasaan debitur sangat berpengaruh pada pemberian kredit. Kreditur dapat meneliti apakah calon debitur tersebut termasuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT) atau tidak.
2. *Capacity*, berhubungan dengan kemampuan seorang debitur untuk mengembalikan pinjaman. Untuk mengukurnya, kreditur dapat meneliti kemampuan debitur dalam bidang manajemen, keuangan, pemasaran, dan lain-lain.
3. *Capital*, dilakukan dengan melihat banyaknya modal yang dimiliki oleh debitur atau berapa banyak modal yang ditanamkan debitur dalam usahanya. Semakin banyak modal yang ditanamkan, debitur akan dipandang semakin serius dalam menjalankan usahanya.
4. *Collateral*, jaminan yang digunakan untuk berjaga-jaga seandainya debitur tidak dapat mengembalikan pinjamannya.
5. *Condition of Economy*, dilihat dari keadaan perekonomian sekitar tempat debitur untuk memperhitungkan kondisi ekonomi yang akan terjadi dimasa yang akan datang antara lain masalah daya beli masyarakat, luas pasar, persaingan, perkembangan teknologi, bahan baku, pasar modal, dan lain sebagainya.¹⁵

Selain prinsip 5C diatas, untuk mengurangi risiko bank juga dijelaskan dalam UU Perbankan pasal 1 angka 8 bahwa “dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.” Sesuai dengan pengertiannya bank akan menyalurkan simpanannya dalam bentuk kredit tersebut jika bank merasa yakin akan nasabah yang menerima kredit tersebut mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diberikan. Dari faktor tersebut, maka dalam penyaluran kredit terdapat unsur keamanan (*safety*), dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. Kedua unsur tersebut saling berkaitan, keamanan (*safety*) dimaksud adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang dan jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan tersebut menjadi kenyataan.¹⁶

Selain dari Penilaian dengan metode analisis 5C dalam penilaian bank juga dikenal dengan metode penilaian 7P, adalah sebagai berikut: a) *Personality*, menilai nasabah dari kepribadian atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Selain itu juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi masalah; b) *Party*, mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya, sehingga

¹⁵Ashofatul Lailiyah, “Urgensi Analisa 5C Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko”, *Yuridika*, Vol. 29 No.2, 2014, hlm. 224-225.

¹⁶Thomas Sujatno (et.al), *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Umum, Jakarta: 1991, hlm. 15-16.

nasabah akan mendapatkan fasilitas yang berbeda pula; c) *Purpose*, untuk mengetahui tujuan dari nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabahnya. Tujuan pengambilan kreditnya pun bermacam-macam. Misalnya: untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif dan sebagainya; d) *Prospect*, digunakan untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang apakah akan menguntungkan atau tidak. Hal yang penting jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, maka bukan hanya bank yang dirugikan, namun juga nasabah; e) *Payment*, adalah ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan yang telah diambil atau dari sumber mana sajakah dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber, maka akan semakin baik, karena apabila usahanya merugikan dapat ditutupi oleh sektor yang lain; f) *Profitability*, sebagai alat untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari keuntungan atau laba. Hal ini diukur dari periode ke periode apakah tetap sama atau semakin meningkat, terutama dengan bertambahnya kredit; g) *Protection*, dengan tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan.¹⁷

Selain prinsip-prinsip yang disebutkan diatas, dalam penyaluran kredit oleh bank dikenal adanya *Four Eyes Principle* yang merupakan suatu fungsi kontrol dasar dengan pengaturan proses transaksi yang dilakukan di perusahaan yang dilaksanakan minimal oleh dua orang. *Four eyes principle* (prinsip pemisahan fungsi) diatur pada Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/23/DPNP tanggal 25 Oktober 2011 bahwa proses penerapan manajemen risiko yang efektif harus dilengkapi dengan sistem pengendalian intern yang handal. Penerapan sistem pengendalian intern secara efektif dapat membantu pengurus bank menjaga asset bank, menjamin tersedianya pelaporan keuangan dan manajerial yang dapat dipercaya, meningkatkan kepatuhan bank terhadap ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta mengurangi risiko terjadinya kerugian, penyimpangan dan pelanggaran aspek kehati-hatian. Terselenggaranya sistem pengendalian intern bank yang handal dan efektif menjadi tanggung jawab dari seluruh satuan kerja operasional dan satuan kerja pendukung serta Satuan Kerja Audit Intern. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan sistem pengendalian intern antara lain adalah sebagai berikut: pertama, bank wajib melaksanakan sistem pengendalian intern secara efektif dalam penerapan manajemen risiko bank dengan mengacu pada kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan. Penerapan *four eyes principle* (prinsip pemisahan fungsi) harus memadai dan dilaksanakan secara konsisten. Kedua, sistem pengendalian intern dalam penerapan manajemen risiko paling kurang mencakup kesesuaian antara sistem pengendalian intern dengan jenis dan tingkat risiko yang melekat pada kegiatan usaha bank; penetapan wewenang dan tanggung jawab untuk pemantauan kepatuhan kebijakan, prosedur dan limit; penetapan jalur pelaporan dan pemisahan fungsi yang jelas dari satuan kerja operasional kepada satuan kerja yang

¹⁷Ashofatul Lailiyah, *Op.Cit.* (Note 15), hlm. 225.

melaksanakan fungsi pengendalian; struktur organisasi yang menggambarkan secara jelas tugas dan tanggung jawab masing-masing unit dan individu; pelaporan keuangan dan kegiatan operasional yang akurat dan tepat waktu; kecukupan prosedur untuk memastikan kepatuhan bank terhadap ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku; kaji ulang yang efektif, independen, dan obyektif terhadap kebijakan, kerangka dan prosedur operasional bank; pengujian dan kaji ulang yang memadai terhadap sistem informasi manajemen; dokumentasi secara lengkap dan memadai terhadap cakupan, prosedur-prosedur operasional, temuan audit, serta tanggapan pengurus bank berdasarkan hasil audit; verifikasi dan kaji ulang secara berkala dan berkesinambungan terhadap penanganan kelemahan-kelemahan bank yang bersifat material dan tindakan pengurus bank untuk memperbaiki penyimpangan-penyimpangan yang terjadi.¹⁸

Adapun Proses pemberian kredit di Bank terdiri dari beberapa tahapan antara lain; *Target Customer & Initiation, Verification, Analysis, Credit Approval* dan *Booking*. Dalam tahap *Target Customer & Initiation*, bank memberikan informasi mengenai produknya kepada nasabah potensial atau *target customer* lainnya. Kemudian tahap selanjutnya yaitu *Verification*, dalam tahap ini bank melakukan verifikasi data calon debitur seperti histori kreditnya, daftar hitam, dan lain-lain. Apabila hasil verifikasi baik maka bank selanjutnya akan membuat Analisa kredit (*Analysis*). Analisa kredit dilakukan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, prinsip 5C dan 7P serta untuk kredit dengan nominal besar biasanya dilakukan dengan *four eyes principle* antara unit bisnis pengelola kredit dengan unit risk dalam suatu bank. Hasil dari analisis kredit adalah calon debitur layak atau tidak untuk diberikan fasilitas kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank. Apabila layak maka tahap selanjutnya adalah *Credit Approval* dan *Booking*. Dalam tahap ini kredit telah disalurkan kepada debitur.

Dalam suatu perjanjian kredit ada kewajiban bagi debitur untuk menyerahkan agunan kepada bank. Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah (Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Pasal 1 angka 23).

Adapun Jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Jaminan Materiil (kebendaan) seperti :

- a. Gadai (*pand*), yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
- b. Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- c. Jaminan Fidusia, diatur didalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- d. Hipotek, diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata;

¹⁸Nurwahjuni dan Abd.Shomad, *Op.Cit.* (Note 13), hlm. 282-283.

2. Jaminan Imateriil (perorangan) yaitu:

- a. Penanggung (*borg*) adalah orang yang dapat ditagih;
- b. Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
- c. Perjanjian garansi.¹⁹

Agunan yang diserahkan oleh debitur kepada bank sebagai jaminan kredit selanjutnya akan diikat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Agunan *Fixed asset* akan diikat Hak Tanggungan hingga terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Menurut pasal 4 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU HT), yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan antara lain sebagai berikut :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara;
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang sekarang dan di kemudian hari akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang berada dalam kepemilikan yang sama;
6. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang sekarang atau nanti akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang berada dalam kepemilikan yang berbeda.

Menurut pasal 27 UU HT, pembebanan hak tanggungan juga berlaku untuk satuan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak Tanggungan wajib didaftarkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan maka sejak saat itu lahir jaminan hak tanggungan dan memberikan kedudukan *preferen* kepada pemegang hak tanggungan (bank) dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.

Penyelesaian Kredit Bermasalah

Dalam proses kredit, tentu tidak semua debitur memiliki Kolektibilitas Lancar, terdapat debitur-debitur yang tidak mampu memenuhi kewajibannya (kredit bermasalah) dan tidak jarang pula yang akhirnya macet (*default*). Adapun kolektibilitas kredit debitur digolongkan dengan urutan sebagai berikut:

1. Kredit Lancar (Kolektibilitas 1)
2. Kredit Dalam Perhatian Khusus (Kolektibilitas 2)
3. Kredit Kurang Lancar (Kolektibilitas 3)
4. Kredit Diragukan (Kolektibilitas 4)

¹⁹Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta: 2004, hlm. 23-25.

5. Kredit Macet (Kolektibilitas 5).

Dalam penyelamatan kredit bermasalah terdapat beberapa upaya yang dapat dilakukan antara lain penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*) dan sita jaminan (lelang).²⁰ *Rescheduling* dilakukan untuk memberikan kesempatan kepada debitur agar dapat melunasi kredit yang belum dilunasinya dengan memperpanjang jangka waktu kredit. *Reconditioning* dilakukan dengan mengubah berbagai persyaratan yang ada, seperti kapitalisasi bunga-bunga dijadikan utang pokok, penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa. Selain itu dapat dilakukan dengan penurunan suku bunga, hal ini dimaksudkan agar lebih meringankan beban debitur, selain itu dapat pula dengan menghapuskan bunga atas kredit. *Restructuring* dilakukan dengan menambah kembali jumlah pinjaman/ mengkonversi sebagian/ seluruh pinjaman menjadi *equity*. Sedangkan apabila debitur tidak beritikad baik dalam memenuhi kewajibannya, maka bank akan melakukan pemanggilan debitur, mengunjungi (*visit*) debitur untuk melakukan penagihan, menerbitkan surat peringatan I, II dan III dan terakhir menerbitkan surat pernyataan *default*/wanprestasi. Apabila proses penyelamatan kredit tidak berhasil, bank melakukan penjualan agunan dengan lelang sebagai upaya terakhir untuk memperoleh haknya.

Lelang Agunan Debitur Macet

Pada dasarnya perjanjian berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar.²¹ Dalam hal pemberian kredit maka para pihak (kreditur dan debitur) yang telah sepakat kemudian membuat dan menandatangani perjanjian kredit. Perjanjian kredit tersebut melahirkan suatu perikatan, dimana para pihak terikat untuk menjalankan kewajibannya dan pihak yang lain dapat menuntut haknya yang belum dipenuhi, sehingga para pihak terikat untuk memenuhi ketentuan dalam perjanjian yang telah dibuat (*pacta sunt servanda*). *Pacta Sunt Servanda* merupakan prinsip bahwa kekuatan mengikatnya suatu perjanjian seperti Undang- Undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam perjanjian kredit diatur mengenai limit kredit, jangka waktu, hak dan kewajiban para pihak, agunan dan pengikatan, dan hal-hal lainnya sesuai dengan kesepakatan. Agunan *fixed asset*

²⁰Lathifah Hanim dan MS. Noorman, "Penyelesaian Perjanjian Kredit Bank Sebagai Akibat Force Majeure Karena Gempa di Yogyakarta", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.3 No.2, Mei-Agustus 2016, hlm. 170-171.

²¹Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta: 2008, hlm. 12.

debitur yang diserahkan sebagai jaminan pelunasan kredit di bank selanjutnya diikat dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan bunyi ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), disebutkan:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Selanjutnya Pasal 20 UUHT menyebutkan:

(1) “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2)
- c. Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

Selain itu berdasarkan janji pemilik agunan selaku pemberi hak tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) disebutkan bahwa:

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama (pemilik agunan), Pihak kedua (bank) selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (pemilik agunan):

- Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat – syarat penjualan;
- Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas; dan
- Melakukan hal-hal lain yang menurut undang – undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (Bank) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Sesuai ketentuan pasal 6 UUHT dan sesuai janji selaku pemilik agunan/ pemberi Hak Tanggungan dalam APHT, maka pemegang Hak Tanggungan (bank) berhak melakukan penjualan

obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualannya untuk digunakan sebagai pelunasan piutang selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Lelang agunan yang dilakukan oleh bank dijelaskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Permenkeu), 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. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan (diatur dalam Pasal 1 angka 3 Permenkeu). Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan melakukan penjualan agunan melalui lelang dilaksanakan dengan berpedoman pada petunjuk pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh bank adalah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Pasal 1 angka 4, 5 dan 6 Permenkeu mengklasifikasikan lelang sebagai berikut:

1. Lelang eksekusi

Adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Lelang Noneksekusi wajib

Adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

3. Lelang Noneksekusi sukarela

Adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Adapun prosedur pelaksanaan lelang di KPKNL adalah sebagai berikut:

1. Permohonan lelang secara tertulis dari pemilik barang/penjual dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang;
2. Verifikasi dokumen;
3. Apabila dokumen lengkap, maka KPKNL menetapkan jadwal lelang;
4. Apabila tidak lengkap, maka KPKNL meminta kelengkapan dokumen;
5. Pengumuman lelang oleh pemohon lelang;
6. Peserta lelang menyetor uang jaminan lelang ke rekening bendahara penerima KPKNL;
7. Pelaksanaan lelang dipimpin oleh pejabat lelang KPKNL;
8. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL;

9. Penyetoran biaya lelang ke kas negara oleh KPKNL serta hasil lelang (jika pemohon lelang berasal dari instansi pemerintah/Pemda);
10. Hasil lelang disetorkan kepada pemohon lelang (jika pemohon lelang bukan berasal dari instansi pemerintah/Pemda);
11. KPKNL/ pejabat lelang menyerahkan kutipan risalah lelang kepada pembeli dan salinan risalah lelang kepada penjual/pemohon lelang.²²

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Secara umum semua utang debitur telah dijamin dengan segala kekayaan debitur. Hal ini diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur baik yang sudah maupun yang akan ada menjadi tanggungan atas utangnya (jaminan umum). Jaminan umum menjadikan kreditur sebagai kreditur konkuren, sehingga tidak memiliki hak istimewa dibanding kreditur-kreditur lainnya. Berkaitan dengan pemberian kredit, kreditur menuntut debitur untuk menyerahkan agunan sebagai jaminan pelunasan kreditnya. Kenyataannya banyak debitur yang tidak memenuhi kewajiban berprestasi, hal ini tentu menimbulkan kerugian bagi kreditur. Oleh karena itu bank selaku pemegang Hak Tanggungan (kreditur preferen) dapat melakukan lelang atas agunan debitur melalui KPKNL.

Meskipun demikian kadang eksekusi jaminan terutama Hak Tanggungan tidak dapat berjalan dengan lancar. Hambatan tersebut kadang menyebabkan putusan KPKNL terhambat. Diantaranya hambatan tersebut adalah adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan debitur/pemilik agunan melalui Pengadilan Negeri. Dalil yang diajukan oleh debitur adalah bahwa bank melakukan lelang agunan dengan nilai limit dibawah harga pasar sehingga merugikan debitur. Hal ini menurut debitur merupakan suatu pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh bank.

Perbuatan Melawan Hukum (selanjutnya disebut PMH) diatur dalam 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.” Dari bunyi pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH antara lain: adanya perbuatan melawan hukum; ada kesalahan; ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (kausalitas); dan adanya kerugian. Melanggar hukum memiliki beberapa arti antara lain:

1. Melanggar Undang-Undang

Artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar Undang-Undang;

2. Melanggar hak subyektif orang lain

²²Imma Indra Dewi Windajani, “Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta”, *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, November 2011, hlm. 128.

Artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);

3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;

4. Bertentangan dengan kesusilaan

Yaitu kaidah moral (Pasal 1365 jo 1337 KUH Perdata);

5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat

Kriteria ini bersumber dari hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.²³

Dengan adanya gugatan PMH yang ditujukan kepada kreditur, maka perlu ditelaah apakah terdapat unsur-unsur PMH yang dilanggar oleh kreditur sehingga menimbulkan kerugian bagi debitur. Lelang yang dimohonkan oleh kreditur melalui KPKNL yang dilakukan sesuai dengan prosedur lelang maka tentu bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Mengingat dalam hal ini pemohon lelang adalah bank selaku pemegang Hak Tanggungan sehingga berhak dan berwenang untuk mengajukan lelang agunan debitur macet. Selain itu berdasarkan Pasal 27 Permenkeu menyebutkan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Dalam hal ini penjual adalah bank selaku pemegang Hak Tanggungan atas aset yang akan dilelang. Lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 30 Permenkeu, bahwa diluar ketentuan dalam pasal 27, pembatalan lelang dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. Terhadap gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. Tidak memenuhi legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;

²³Boris Tampubolon, "Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum", (tanpa tahun), <http://www.konsultanhukum.web.id/unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/>, [diakses pada 27/02/2021 pukul 09.57 WIB].

- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
- g. Pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
- h. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- i. Terjadi gangguan teknis yang tidak dapat ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh penjual; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Permenkeu tersebut diatas, sudah sangat jelas mengatur mengenai pelaksanaan lelang. KPKNL akan memproses permohonan lelang yang diajukan oleh penjual/bank setelah dokumen-dokumen lengkap dan terverifikasi. Selain itu, agunan yang akan dilelang wajib dinilai terlebih dahulu oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Pasal 44 Permenkeu menyatakan:

Ayat (1): Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan:

- a. Penilaian oleh penilai; atau
- b. Penaksiran oleh penaksir.

Ayat (2): Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.”

Sehingga dalam hal ini KPKNL menjalankan kewajibannya yaitu pelaksanaan lelang setelah semua syarat lelang terpenuhi dan pihak pemohon/bank merupakan pihak yang memiliki *legal standing* dan merupakan pihak yang berwenang serta sah untuk mengajukan permohonan lelang atas agunan debitur macet tersebut.

PENUTUP

Bank selaku kreditur memiliki Hak Preferen (sebagai Pemegang Hak Tanggungan) atas agunan debitur macet yang dijaminan di bank sebagai pelunasan kreditnya. Dengan status tersebut, bank dapat mengajukan permohonan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setelah upaya-upaya antara lain: penjadwalan kembali (*rescheduling*); persyaratan kembali (*reconditioning*); atau penataan kembali (*restructuring*) tidak berhasil. Penjualan agunan secara lelang merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh bank untuk memperoleh haknya yaitu pelunasan kredit debitur. Adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh debitur macet dengan dalil nilai limit lelang yang ditetapkan dibawah harga pasar perlu dibuktikan, mengingat dalam proses

lelang agunan wajib dinilai terlebih dahulu oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Sehingga KPKNL melaksanakan lelang agunan berdasarkan pada harga yang telah ditentukan tersebut.

Oleh karena itu saran yang dapat disampaikan adalah dari proses awal pemberian kredit para pihak harus meyakini bahwa semua tahapan dilaksanakan dengan baik, khususnya kepada bank agar melakukan analisa kredit dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, memperhatikan prinsip 5C dan 7P, serta *four eyes principle*. Selain itu dokumen kredit serta pengikatan agunan harus *comply*, sehingga apabila debitur *default* maka bank dapat melakukan upaya penjualan agunan melalui lelang KPKNL (sesuai prosedur dan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta: 2008.
- Ismail Nawawi, *Perbankan Islam Vs Konvensional*, VIV Pres, Jakarta: 2010.
- Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta: 2001.
- Muhamad Djumhana, *Rahasia Bank (Ketentuan dan penerapannya di Indonesia)*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2018.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Prenamedia Group, Jakarta: 2019.
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2001.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta: 2004.
- Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2003.
- Subekti, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit menurut hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1991.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta: 2004.
- Thomas Sujatno (et.al), *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Umum, Jakarta: 1991.

Jurnal

Amanda Safira Monica (et.al), "Implementasi Prinsip Keterbukaan Informasi Publik Terkait Pembukaan Rahasia Bank Dalam Manajemen Risiko Bagi Bank Umum", *Acta Diurnal*, Vol. 3 No. 1, Desember 2019.

Ashofatul Lailiyah, "Urgensi Analisa 5C Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko", *Yuridika*, Vol. 29 No. 2, 2014.

Imma Indra Dewi Windajani, "Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta", *Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, November 2011.

Nurwahjuni dan Abd.Shomad, "Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank", *Yuridika*, Vol. 31 No. 2, Mei 2016.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009.

Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sumber Lain

Boris Tampubolon, "Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum", (tanpa tahun), <http://www.konsultanhukum.web.id/unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/>, [diakses pada 27/02/2021 pukul 09.57 WIB].