



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pertanggungjawaban Bank Terhadap Proses Eksekusi Lelang Jaminan yang Dilaksanakan Sebelum Debitur Wanprestasi

Nadia Apsari Sambodo¹, Admilla Wahyu Soeprapto², Febiyana Annisa Rahmawati³

¹ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, nadiaapsr@gmail.com

² Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, admillasoepapto@gmail.com

³ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, febiyanaar@gmail.com

Corresponding Author: nadiaapsr@gmail.com

Abstract: *Credit activities are the choice of most people to meet their primary and secondary needs. Banks as financial institutions provide the most commonly used credit services by the public. In using credit services, banks have the right to receive credit guarantees from debtors. Collateral is used as protection for banks against debtors who are in default or in default. However, it can become a legal problem if the bank executes a premature auction, namely before the debtor defaults. Therefore, it is very important to understand the knowledge of bank accountability and legal protection for debtors against the collateral auction execution process that is carried out before the debtor defaults. The research method that will be used is normative legal research with a normative juridical approach. This study discusses the procedures and problems along with the solutions taken related to the problem of implementing premature collateral auction execution in practice. The results of the study are that the bank can be held liable and violate the debtor's rights in the credit agreement if it executes collateral in a premature auction before the debtor defaults.*

Keyword: *Bank Liability, Auction Execution, Guarantee Auction, Default.*

Abstrak: Aktivitas kredit menjadi pilihan sebagian besar masyarakat guna memenuhi kebutuhan primer dan sekundernya. Bank sebagai lembaga keuangan menyediakan layanan kredit yang paling umum digunakan oleh masyarakat. Dalam menggunakan layanan kredit, bank berhak untuk menerima jaminan kredit dari debitur. Jaminan digunakan sebagai perlindungan bagi bank terhadap debitur yang kredit macet atau wanprestasi. Akan tetapi, dapat menjadi permasalahan hukum apabila bank melakukan eksekusi lelang prematur, yakni sebelum debitur wanprestasi. Oleh karena itu, sangat penting untuk dipahami pengetahuan mengenai pertanggungjawaban bank dan perlindungan hukum bagi debitur terhadap proses eksekusi lelang jaminan yang dilaksanakan sebelum debitur wanprestasi. Metode penelitian yang akan digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini membahas mengenai prosedur dan permasalahan-permasalahan beserta solusi yang ditempuh terkait permasalahan pelaksanaan eksekusi lelang jaminan prematur di dalam praktik. Hasil penelitian bahwa pihak bank dapat bertanggung gugat dan melanggar hak-hak debitur dalam perjanjian kredit apabila mengeksekusi jaminan dalam lelang prematur sebelum debitur wanprestasi.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban Bank, Eksekusi Lelang, Lelang Jaminan, Wanprestasi.

PENDAHULUAN

Berdasar pada data statistik dan hasil survei perbankan Bank Indonesia yang dijelaskan dalam berita terkini menyebutkan bahwa penyaluran kredit baru pada periode Januari hingga Maret 2024 terindikasi tumbuh positif, meskipun tidak sebanding dengan peningkatan yang terjadi pada periode Oktober hingga Desember 2023 (Erwin Haryono, 2024). Pernyataan tersebut dibuktikan dari adanya nilai Saldo Bersih Tertimbang (selanjutnya disebut SBT) penyaluran kredit baru pada periode Januari hingga Maret 2024 sebesar 60,8% kepada seluruh jenis kredit. Selanjutnya, pada periode April hingga Juni 2024 penyaluran kredit baru diperkirakan tetap tumbuh dengan nilai SBT mencapai 57,6% (Erwin Haryono, 2024).

Adanya penurunan nilai SBT tersebut disebabkan karena pada periode April hingga Juni 2024 diperkirakan standar penyaluran untuk seluruh jenis kredit sedikit lebih ketat kecuali Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (selanjutnya disebut KPA). Perketatan ini mayoritas pada aspek kebijakan penyaluran kredit, khususnya terkait suku bunga kredit dan agunan. Lain halnya perihal jangka waktu kredit dan persyaratan administrasi akan diperkirakan lebih longgar. Meskipun begitu, hasil survei tetap menunjukkan bahwa responden tetap optimis dalam peningkatan kredit ke depan khususnya sampai akhir tahun 2024 yang disebabkan karena prospek kondisi moneter, ekonomi dan kebutuhan yang terus meningkat serta relatif terjaganya risiko dalam penyaluran kredit.

Namun apa jadinya, apabila jumlah aktivitas pinjaman kredit terus mengalami penurunan karena berkurangnya kepercayaan masyarakat kepada bank, sedangkan di sisi lain manusia sebagai *zoon politicon* atau saling membutuhkan satu dengan yang lain guna mencapai hasil yang maksimal dalam memenuhi kebutuhannya sehari-hari baik kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder. Manusia pada zaman kuno dalam memenuhi kehidupannya menggunakan metode tukar-menukar barang atau yang dikenal dengan *barter*, akan tetapi *barter* di era modern saat ini sudah jarang dilakukan, bahkan eksistensinya sudah mulai menghilang seiring berkembangnya zaman karena dianggap kurang relevan dengan keadaan saat ini dan kurang efektif. Mengingat tidak ada perhitungan nilai tukar yang pasti, oleh karenanya saat ini untuk memenuhi kebutuhan dipastikan telah menggunakan uang sebagai alat tukar yang sah dan dapat diterima secara umum oleh setiap manusia.

Selain melakukan pembayaran secara tunai, terdapat aktivitas lain yang sering digunakan masyarakat salah satunya aktivitas pinjam meminjam uang atau kredit. Pinjam meminjam tersebut telah diatur dalam Pasal 1754 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) yang menjelaskan sebagai: “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 akan mengembalikan sejumlah uang yang sama dengan jenis dan mutu yang sama pula”. Berdasar pada definisi tersebut, disebutkan bahwa aktivitas pinjam meminjam yang telah dilakukan oleh hampir semua masyarakat ini berdasar pada sebuah perjanjian yang dibuktikan dari salah satu pihak yang dikenal sebagai kreditur dapat meminjamkan atau menyerahkan sejumlah uang kepada pihak lain yang dikenal sebagai debitur untuk jangka waktu tertentu dan debitur wajib mengembalikan kepada pihak kreditur dengan nilai yang sama. Perkembangan kegiatan pinjam meminjam ini terus mengalami peningkatan, yang disebabkan karena pada kenyataannya hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya (M. Bahsan, 2008:1).

Aktivitas pinjam meminjam ini dipilih sebagian besar masyarakat guna memenuhi kebutuhan primer maupun keduanya, bergantung pada pilihan masing-masing masyarakat

yang memungkinkan aktivitas pinjam meminjam dilakukan hanya untuk memenuhi gaya hidupnya, namun tak luput pula bahwa semakin besar pula masyarakat yang melakukan pinjam meminjam untuk kebutuhan usaha atau pekerjaannya. Pinjam meminjam atau kredit tersebut menjadi pilihan karena salah satunya kemudahan akses untuk memperolehnya dibandingkan dengan harus mencari investor atau pemilik modal. Tak hanya itu, adapun faktor kelebihan lain dari penggunaan kredit, seperti menjaga arus kas, fleksibilitas penggunaannya, dan dapat meningkatkan skala usaha sehingga kredit menjadi pilihan bagi sebagian besar masyarakat dalam mengelola keuangannya secara pribadi maupun perusahaan serta memiliki peran strategis dalam melakukan sebuah pembangunan nasional dan serta untuk menunjang perekonomian dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur (Ferdian Murni & Sukranatha. 2018:2)

Pinjam meminjam tidak hanya dilakukan antar perorangan namun juga dapat dilakukan dengan lembaga lembaga keuangan, salah satunya dengan bank yang definisinya diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) menyebutkan 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”. Berdasar pada definisi tersebut, membuktikan bahwa bank memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat. Hal tersebut dibuktikan karena bank dianggap telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan (M. Bahsan, Op.Cit, hlm. 2).

Salah satu fasilitas bank yang sering digunakan oleh masyarakat adalah kredit perbankan. Pengertian kredit telah diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan yang menegaskan sebagai: “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”. Bahasa umumnya makna kredit dapat didefinisikan sebagai perolehan suatu barang dengan cara membayar sebuah cicilan maupun angsuran di kemudian hari atau memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari dengan cicilan atau angsuran sesuai dengan kontrak atau sebuah perjanjian.

Bukan tanpa sebab bank menjadi salah satu opsi penyedia layanan kredit yang paling populer dan sering dipilih oleh masyarakat, yakni karena memiliki berbagai keuntungan yang dirasakan oleh masyarakat sebagai nasabah. Berdasarkan hasil survei Katadata *Insight Center* (KIC) menunjukkan bahwa salah satu alasan utama bank dipilih sebagai pembiayaan kredit karena lebih aman dibanding perorangan maupun lembaga keuangan *non-bank* (Cindy Mutia Annur, 2022). Tak hanya itu, banyak faktor keuntungan lainnya ketika memilih kredit melalui bank, antara lain: Pertama, bunga yang diberikan oleh bank lebih murah dibandingkan bunga yang diberikan oleh lembaga keuangan *non-bank*. Kedua, batas kredit yang dapat dicapai lebih besar. Ketiga, proses aplikasi kredit relatif cepat, lebih jelas dan mudah. Keempat, bank dianggap mampu dan mengerti kebutuhan mereka dengan memberikan banyak kemudahan khususnya dalam pelayanan. Kelima, bank dianggap dapat memberikan rasa aman sekaligus keuntungan pada dana mereka yang ditempatkan dalam bank, sehingga masyarakat dalam hal ini tidak perlu menaruh rasa curiga mengenai dananya.

Atas dasar tersebut, kepercayaan menjadi salah satu faktor utama agar masyarakat itu dapat terus menghidupi bank dan menjadikannya sehat dengan cara menyalurkan dananya kepada pihak bank yang nantinya dapat digunakan untuk pemberian kredit, dalam aktivitas tersebut bank berhak menerima agunan dari nasabah. Hal tersebut tersirat dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Perbankan, yang mendefinisikan agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau

pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Jaminan dalam perjanjian kredit juga telah diatur dalam Pasal 1131 BW yang menegaskan bahwa: “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”. Sehingga, dapat diartikan bahwa pemberian fasilitas kredit juga harus disertai dengan jaminan kredit.

Pernyataan tersebut sejalan dengan penerapan asas kredit dan pembiayaan yang sehat, yang mana jaminan kredit berfungsi sebagai langkah preventif dan represif. Mengingat pemberian kredit bank berisiko, jaminan berfungsi sebagai pengamanan preventif, yakni mencegah terjadinya kemacetan kredit, sedangkan pengamanan represif dibentuk untuk menyelesaikan kredit (Tim hukumonline, 2020). Subekti menyatakan terdapat tiga kriteria agar jaminan dapat dikatakan ‘ideal’. Pertama, jaminan dapat secara mudah membantu pihak yang membutuhkannya untuk memperoleh kredit. Kedua, jaminan tidak melemahkan posisi atau kekuatan si penerima kredit untuk meneruskan usahanya. Ketiga, jaminan memberikan kepastian kepada kreditur dalam hal jaminan tersebut mudah diuangkan untuk melunasi utang si debitur apabila diperlukan (Imaniyati & Putra, 2016: 148).

Menurut Djuhaendah Hasan, dalam praktik perbankan dikenal pula jaminan pokok dan jaminan tambahan (Imaniyati & Putra, 2016: 149). Jaminan pokok merupakan suatu usaha yang berkaitan langsung dengan kredit yang dipermohonkan, contohnya seperti proyek atau prospek usaha debitur yang dibiayai langsung oleh kreditur tersebut. Lain halnya dengan jaminan pokok, jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak berkaitan langsung dengan kredit yang dipermohonkan. Jaminan tambahan dapat berupa jaminan kebendaan yang mana objeknya adalah harta benda milik debitur maupun pihak ketiga (perorangan) yang menyanggupi pemenuhan kewajiban debitur. Adapun terdapat setidaknya tujuh jenis jaminan yang umumnya diterima oleh bank, yaitu: 1) *personal guarantee* dari pihak ketiga; 2) *corporate guarantee* dari perusahaan lain; 3) *bank guarantee* atau yang dikenal dengan istilah *Stand-by LC*; 4) barang-barang tetap berupa proyek yang dibiayai atau yang bukan menjadi obyek pembiayaan yang diikat dengan hipotik atau *creditverband*; 5) barang-barang bergerak yang berupa objek yang dibiayai yang bukan menjadi objek pembiayaan yang diikat secara gadai; 6) asuransi kredit; 7) asuransi atau transaksi yang dibiayai oleh bank (Imaniyati & Putra, 2016: 149–150).

Lebih lanjut, UU Perbankan juga memberikan penjelasan terkait macam bentuk dan jenis jaminan yang dipersyaratkan dalam pemberian kredit, yang termuat pada Penjelasan Pasal 8 Ayat (1) UU Perbankan, yaitu bahwa agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Agunan menjadi salah satu prinsip dalam 5C yang digunakan agar tidak menjadi kredit macet adalah: pertama, *collateral* atau agunan yang biasanya digunakan oleh bank untuk menanggung pembayaran kredit macet oleh debitur yang melakukan cidera janji atau wanprestasi, pada umumnya calon debitur itu harus menyiapkan jaminan berupa agunan yang baik dan mudah untuk dicairkan yang nilainya itu sebesar jumlah kredit yang diberikan kepada debiturnya sebagai pelunasan kredit yang diberikan oleh bank tersebut. Kedua, *character* atau karakter, artinya bank melihat kepribadian calon debitur agar bisa diketahui akan kejujurannya dan itikad baik dari calon tersebut. Ketiga, *capacity* atau kemampuan bank dalam melihat keahlian di bidang mampu manajerial calon nasabahnya. Keempat, *capital* atau modal, artinya bank harus melakukan analisis terhadap kondisi keuangan terhadap waktu lampau sampai masa yang hendak datang. Kelima *condition of economy* yakni pihak yang ingin memberikan kredit pada calon debiturnya harus dianalisis terlebih dahulu keadaan di dalam dan di luar negerinya (Fahmi, 2004:85).

Jaminan dalam pemberian kredit menjadi hal yang esensial dan diperlukan demi menjamin keamanan bagi pihak bank sebagai kreditur yang memberikan piutang atau yang memberikan pinjaman (Purwahib Patrik & Kushadi, 1985:2). Ikatan hubungan antara jaminan kredit dan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 1131

BW yang menyatakan: “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Jaminan kredit menjadi suatu upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan oleh bank untuk memperoleh pelunasan kredit apabila debitur telah melakukan ingkar janji/wanprestasi kepada bank (Bahsan, 2012:103). Dalam konteks ini, debitur dinyatakan ingkar janji/wanprestasi apabila debitur tidak melunasi utang atau kreditnya kepada bank sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam perjanjian kredit. Adapun bank kemudian akan menjual obyek jaminan kredit milik debitur yang melakukan wanprestasi tersebut melalui mekanisme lelang guna memperoleh uang yang akan diperhitungkan oleh bank sebagai pelunasan kredit macet tersebut.

Dalam hal debitur ingkar janji atau wanprestasi, dan obyek jaminan berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka atas objek jaminan tanah tersebut dapat dibebankan hak tanggungan. Dalam konteks pemberian kredit oleh bank, maka debitur akan berperan sebagai pemberi hak tanggungan dan bank sebagai kreditor atau pemegang hak tanggungan, yang mana haknya akan didahulukan dari kreditor lainnya (kreditor preferen) untuk dapat memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan/pencairan obyek jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut (Bahsan, 2012:22–23). Bank dalam konteks ini berhak untuk menjual objek jaminan atau obyek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (Bahsan, 2012:45–47). Adapun mekanisme pelelangan umum dilakukan dengan harapan bahwa objek jaminan tersebut dapat memperoleh harga tertinggi, namun peraturan perundangan juga memberikan opsi untuk melakukan penjualan objek jaminan secara bawah tangan apabila dapat memperoleh harga yang lebih tinggi, selama terdapat kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan dan penawaran tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam ketentuan perundangan. Lantas, apabila objek jaminan merupakan benda bergerak yang tidak dapat dibebankan hak tanggungan, maka terhadap obyek jaminan tersebut dapat dibebankan fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Terhadap objek jaminan fidusia tersebut, bank juga berhak untuk melakukan pelelangan secara umum maupun secara bawah tangan apabila debitur telah secara nyata melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan syarat bahwa pelelangan tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Namun, pada suatu aktivitas perjanjian kredit tidak menutup kemungkinan terjadinya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atau Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh pihak bank sebagai kreditor dalam melaksanakan eksekusi jaminan berupa agunan yang berupa sejumlah nilai kredit tersebut sebelum debitur wanprestasi. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit bank umumnya menggunakan kontrak standar yang sudah ditentukan oleh bank. Kontrak ini disusun dalam bentuk tertulis dan mencakup ketentuan serta syarat yang ditetapkan oleh bank, sehingga nasabah hanya dapat memilih untuk menerima atau menolak layanan tersebut. Nasabah tidak memiliki kekuasaan untuk mengusulkan syarat yang diinginkannya, sehingga perjanjian ini dikenal sebagai perjanjian baku. Selain itu, perkembangan penggunaan perjanjian baku menunjukkan potensi bahaya bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang kurang memahami aspek hukum dan konsekuensi dari perjanjian tersebut. Misalnya, perjanjian baku dari bank dapat memuat ketentuan mengenai kenaikan suku bunga secara sepihak tanpa pemberitahuan sebelumnya, yang mana hal ini dapat menyebabkan debitur yang awam dengan hukum untuk sulit untuk memenuhi kewajibannya (Abbas, 2020:3).

Kondisi yang demikian kemudian seringkali menyebabkan debitur berada pada posisi yang tidak diuntungkan, sehingga besar kemungkinan pihak bank untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan secara sepihak sebelum benar-benar membuktikan bahwa debitur telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Maka dari itu, diperlukan adanya analisa lebih lanjut terkait bagaimana ketentuan yang berlaku dapat melindungi hak-hak debitur dan

terkait implikasi eksekusi jaminan melalui pelelangan umum yang dilakukan sebelum debitur dinyatakan secara sah ingkar janji atau wanprestasi.

Terhadap pihak yang melakukan wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum, maka demi hukum pihak tersebut wajib bertanggung jawab maupun bertanggung gugat atas perbuatan yang telah dilakukannya. Sebagaimana kreditur yang telah merugikan debitur terkait pelaksanaan lelang yang tidak sesuai yang telah dialami oleh puluhan nasabah di Jombang, Jawa Timur sampai mereka melakukan aksi demo di Kantor Bank Panin. Aksi demo tersebut disebabkan karena mereka yang tergabung dalam Aliansi Penegakan Hukum dan Keadilan (selanjutnya disebut APEK) menuntut agar Bank yang beralamat di Jalan Wahid Hasyim itu mengembalikan agunan rumah milik nasabah yang terlanjur dilelang oleh pihak bank yang prosesnya pun tidak terbuka atau tidak diketahui oleh para nasabah. Mengingat nasabah memiliki itikad baik dan bersedia mengembalikan hutang-hutangnya. Sebagaimana yang dialami oleh salah satu debitur yang bernama Ety Noviandari yang telah meminjam hutang ke Bank Panin. Namun ketika perjanjian kontrak belum habis, pihak bank menerbitkan surat pelelangan rumah atas nama debitur tersebut. Atas kondisi itu, para nasabah meminta Bank Panin membatalkan proses lelang tersebut.

Fenomena pelaksanaan lelang jaminan oleh kreditur sebelum debitur dinyatakan wanprestasi menimbulkan permasalahan yang signifikan dalam perlindungan hukum bagi debitur. Di satu sisi, kreditur memiliki hak untuk memastikan bahwa pinjaman yang diberikan terlindungi melalui pelaksanaan hak atas jaminan. Namun, di sisi lain, pelaksanaan lelang prematur dapat menimbulkan kerugian material maupun immaterial bagi debitur, seperti turunnya nilai aset yang dilelang di bawah harga pasar atau kerugian reputasi yang sulit dipulihkan. Oleh karena itu, penting untuk mengeksplorasi lebih dalam bagaimana sistem hukum Indonesia memberikan perlindungan kepada debitur dalam konteks ini, serta mengkaji implikasi hukum atas tindakan kreditur yang melakukan lelang sebelum debitur dinyatakan wanprestasi. Kajian ini bertujuan untuk mengidentifikasi mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi debitur dan bagaimana peraturan yang ada dapat lebih dioptimalkan guna menjamin keadilan dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang hendak dibahas dalam penulisan ini adalah:

- a) Bagaimana perlindungan hukum kepada debitur atas kerugian yang disebabkan karena tindakan kreditur dan pejabat lelang dalam melaksanakan lelang eksekusi sebelum debitur wanprestasi?
- b) Apa implikasi lelang yang dilakukan oleh kreditur terhadap jaminan debitur yang dilakukan sebelum terjadinya wanprestasi?

METODE

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yang berupa penelitian hukum normatif (*Legal Research*), yang mana berfokus pada kajian penerapan kaidah-kaidah ataupun norma-norma hukum positif (Peter Mahmud Marzuki, 2021: 47). Metode penelitian hukum normatif menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yang merupakan suatu pendekatan dengan mengacu pada hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia (Bambang Sunggono, 2003: 32). Tipe penelitian normatif ini digunakan untuk mengkaji permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap debitur dari lelang jaminan yang dilaksanakan sebelum debitur wanprestasi yang dianalisis dengan berbagai aturan hukum formil, baik peraturan perundang-undangan maupun literatur hukum terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Eksekusi Lelang Sebelum Wanprestasi

1) Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Kredit

Ketentuan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan beserta perubahannya (untuk selanjutnya disebut sebagai “UU Perbankan”) menyatakan bahwa “bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan atau di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar pelelangan dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajiban kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli wajib dicairkan secepatnya.” Selanjutnya Pasal 12A ayat (4) juga sejatinya memuat bentuk perlindungan terhadap hak-hak debitur yang mana apabila harga pembelian agunan tersebut melebihi kewajiban nasabah debitur kepada bank, maka selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang terkait dengan proses pembelian agunan.

Tetapi, bentuk perlindungan ini pada pokoknya tidak cukup untuk melindungi hak-hak dari nasabah debitur, terutama dalam hal debitur yang tidak merasa melakukan wanprestasi. Ketentuan Pasal 12A ayat (2) UU Perbankan menyatakan bahwa “dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu tertentu, dan tidak terdapat permasalahan terhadap kepemilikan agunan, bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan”. Dalam hal ini, pembuktian bagi debitur yang tidak mematuhi kewajibannya sebagaimana termuat dalam Pasal 12A ayat (2) UU Perbankan tersebut sering menjadi area abu-abu yang memerlukan pemeriksaan dan pembuktian yang detail. M. Bahsan dalam bukunya yang berjudul “Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia” menyatakan bahwa pada pokoknya selama penjualan atas objek jaminan kredit secara langsung oleh bank tanpa sepengetahuan debitur atau pemilik objek jaminan kredit tidak diprotes atau digugat oleh pihak-pihak yang berkepentingan, maka tidak akan timbul permasalahan bagi bank (Bahsan, 2012:152-153). Namun, pada praktiknya terdapat pula kasus debitur kredit macet yang mengadakan tindakan bank yang menjual objek jaminan kredit berupa tanah dan rumah miliknya tanpa sepengetahuannya. Pada posisi ini, debitur pun sudah pasrah dan sering kali dalam keadaan terpaksa.

Mengingat perjanjian kredit pada pokoknya memuat klausula baku yang cenderung lebih menguntungkan pihak bank, maka menjadi suatu hal yang penting untuk memastikan bahwa hak-hak debitur juga tidak dilanggar. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, perlindungan hukum terhadap debitur merupakan aspek yang sangat krusial, terutama dalam mencegah tindakan sepihak yang dapat merugikan kepentingan debitur, seperti eksekusi jaminan sebelum terjadinya wanprestasi. Perlindungan ini dilandasi oleh berbagai asas yang terkandung dalam hukum perdata Indonesia, yang pada pokoknya bertujuan untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Setiap asas yang mendasari hubungan hukum ini berperan dalam memastikan agar proses eksekusi hanya dilakukan berdasarkan prosedur yang sah dan adil, sehingga debitur terlindungi dari risiko kehilangan hak-hak mereka tanpa dasar yang kuat. Adapun asas-asas yang menjadi landasan dalam melindungi hak-hak debitur yaitu:

a) Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) BW menyatakan bahwa "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Asas ini mengharuskan semua pihak dalam perjanjian bertindak dengan jujur dan tidak merugikan pihak lain. Melakukan lelang sebelum wanprestasi juga dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap asas itikad baik dalam perjanjian. Salah satu prinsip dasar dalam hukum kontrak adalah bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian harus bertindak dengan itikad baik dan saling menghormati hak dan

kewajiban masing-masing. Dalam hal ini, kreditor yang melakukan lelang tanpa adanya wanprestasi dapat dianggap tidak memenuhi kewajibannya untuk memberikan kesempatan bagi debitur untuk memenuhi kewajibannya terlebih dahulu. Eksekusi jaminan sebelum ada dasar yang sah (wanprestasi) menunjukkan kurangnya itikad baik dari kreditor, karena debitur belum melakukan pelanggaran yang mengakibatkan eksekusi. Hal ini tidak hanya merugikan debitur tetapi juga menodai prinsip kepercayaan dan keadilan yang seharusnya dijaga dalam perjanjian kredit.

b) Asas Kepatutan dan Keseimbangan Hak dan Kewajiban

Pasal 1339 BW berbunyi bahwa perjanjian mengikat untuk hal-hal yang menurut kepatutan diharuskan. Asas ini menekankan keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian. Dalam kasus eksekusi sepihak, terjadi ketidakseimbangan karena kreditor mengambil tindakan eksekusi sebelum haknya muncul (yaitu setelah adanya wanprestasi). Hal ini bertentangan dengan asas kepatutan karena membebani debitur dengan risiko kehilangan objek jaminan tanpa alasan yang sah. Dengan demikian, tindakan tersebut melanggar kewajiban untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban yang adil dalam hubungan kreditor-debitur.

c) Hak Debitur atas Objek Jaminan

Pasal 1152 ayat (1) BW menyatakan hak debitur atas objek jaminan hingga wanprestasi terjadi. Dalam hal ini, kreditor tidak berhak mengeksekusi objek jaminan sebelum ada wanprestasi. Jika eksekusi tetap dilaksanakan secara sepihak sebelum debitur gagal memenuhi kewajibannya, maka kreditor melanggar hak debitur atas objek jaminan tersebut. Pelanggaran ini berdampak pada hak milik debitur, yang seharusnya tidak terganggu hingga debitur benar-benar wanprestasi. Hak debitur untuk mempertahankan objek jaminan sebelum wanprestasi adalah salah satu perlindungan hukum penting dalam perjanjian kredit.

d) Asas Perlindungan yang Berimbang

Pasal 1338 ayat (1) BW menyatakan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, yang berarti harus adil dan mengikat kedua belah pihak secara seimbang. Dalam kasus eksekusi prematur, kreditor tidak memperhatikan perlindungan yang berimbang, karena mengambil hak eksekusi yang seharusnya baru berlaku setelah wanprestasi. Perlindungan yang berimbang mengharuskan kreditor menunggu wanprestasi sebelum mengeksekusi jaminan, sehingga debitur tetap memiliki hak penuh atas jaminan sebelum memenuhi atau melanggar perjanjiannya.

e) Asas Perlindungan Hak-Hak Ekonomi Debitur

Pasal 1365 BW mengatur bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain mengharuskan pelaku mengganti kerugian. Eksekusi yang dilakukan secara sepihak tanpa dasar wanprestasi adalah perbuatan melanggar hukum yang dapat mengakibatkan kerugian ekonomi pada debitur, seperti hilangnya aset yang penting untuk keberlanjutan finansial. Oleh karena itu, debitur memiliki hak untuk meminta ganti rugi atas tindakan kreditor yang merugikan ini, berdasarkan pelanggaran terhadap hak-hak ekonominya.

f) Asas Kehati-hatian (*Prudential Principle*) dalam Perjanjian Kredit

Pasal 2 UU Perbankan mengharuskan bank beroperasi dengan asas kehati-hatian. Prinsip ini menegaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, baik dalam penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat harus dilakukan dengan sangat berhati-hati serta mematuhi ketentuan dan norma hukum yang berlaku (Neni Sri Imaniyati & Panji Adam Agus Putra, 2016:19). Dalam konteks ini, bank wajib memastikan semua syarat terpenuhi sebelum melakukan eksekusi, termasuk adanya wanprestasi yang jelas. Eksekusi tanpa mematuhi prinsip kehati-hatian adalah

bentuk kelalaian yang merugikan debitur. Dengan melaksanakan eksekusi secara sepihak sebelum waktunya, kreditur mengabaikan kewajiban kehati-hatian, yang seharusnya melindungi debitur dari tindakan yang dapat merugikan hak-haknya secara sepihak. Meskipun ketentuan-ketentuan dalam UU Perbankan memberikan dasar hukum bagi bank untuk melakukan eksekusi atas agunan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, proses tersebut tetap harus dijalankan dengan memperhatikan asas-asas seperti itikad baik, kepatutan, keseimbangan, dan perlindungan hak ekonomi debitur. Asas-asas ini bukan hanya mencerminkan keadilan dalam hubungan perjanjian, tetapi juga menjadi upaya hukum untuk memastikan agar eksekusi jaminan tidak disalahgunakan oleh pihak kreditur.

2) Prosedur dan Validitas Lelang Eksekusi Dalam Konteks Wanprestasi

Pengertian hak tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) yang menguraikan hak tanggungan sebagai: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”. Secara umum, definisi hak tanggungan merupakan sebuah hak jaminan atas tanah yang dibebankan sebagai pelunasan utang tertentu (Juli Asril, 2020: 492).

Berdasarkan uraian definisi di atas, diketahui lahirnya suatu jaminan disebabkan karena adanya perjanjian tertentu yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan berupa, gadai, hak tanggungan, fidusia, dan lain-lain. Khususnya untuk hak tanggungan memiliki beberapa sifat, diantaranya seperti: Pertama, bersifat *accessoir* mengandung arti sebagai jaminan yang timbul karena adanya suatu perjanjian terlebih dahulu seperti perjanjian kredit yang dapat menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Kedua, bersifat jaminan, artinya sebuah hak jaminan yang dibebankan untuk melunasi utang tertentu. Biasanya hak tanggungan dapat dibebankan pada obyek-obyek tertentu seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, dan lain-lain. Ketiga, tidak dapat dibagi-bagi, maksudnya adalah hak tanggungan menjadi hak yang membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) (Juli Asril, 2020: 495).

Berdasarkan uraian sifat hak tanggungan di atas, diperoleh kesimpulan bahwa kelahiran dan keberadaaan suatu hak tanggungan ditentukan dari adanya piutang yang dijamin pelunasannya (Jayanti & Darmawan, 2018). Jaminan pelunasan tersebut dikenal sebagai salah satu hak dan kewajiban bagi para pihak yang timbul akibat perjanjian kredit, begitu juga dengan kesepakatan terkait jangka waktu serta bunga yang ditetapkan. Dengan demikian, adanya kesepakatan terkait sanksi atau tanggung jawab hukum yang timbul apabila debitur melakukan sebuah wanprestasi.

Adanya hak tanggungan sebagai sebuah jaminan dalam suatu perjanjian kredit merupakan salah satu wujud *security factor* atas kredit yang diberikan oleh bank selaku pihak kreditur kepada debitur. Hal tersebut, membuat jaminan yang disertakan dalam perjanjian kredit umumnya memiliki nilai yang lebih besar dibanding jumlah kredit yang disetujui oleh pihak kreditur dan dianggap nilai ekonominya akan terus meningkat seiring berjalannya waktu, serta memiliki tanda bukti atas haknya sebagai bentuk perlindungan hukum atas jaminan hak atas tanah tersebut. Selain menjadi *security factor* atas perjanjian kreditnya, nilai jaminan yang lebih besar dari jumlah kredit ini juga diharapkan dapat

menjadi acuan bagi pihak debitor untuk melunasi hutangnya secara tepat waktu dan tidak melakukan wanprestasi agar kreditor pemegang hak tanggungan tidak memiliki hak untuk menjual (M, M Jannah dan S. M Badriyah, 2023: 559).

Sebaliknya apabila dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan, debitor tidak menjalankan kewajibannya atau dengan kata lain melakukan wanprestasi membuat debitor menjadi salah satu pihak yang mengemban suatu tanggung jawab hukum, yakni penambahan pelunasan jumlah piutang yang berupa bunga atau denda karena adanya keterlambatan pembayaran utang hingga pelaksanaan eksekusi atas jaminan dalam perjanjian kredit (M, M Jannah dan S. M Badriyah, 2023: 560). Eksekusi telah dijelaskan oleh Salim H.S dalam bukunya yang menyebutkan bahwa eksekusi dapat dilaksanakan ketika putusan pengadilan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (Salim, 2004).

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan tidak melaksanakan prestasi serta telah di somasi oleh kreditor sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut ditegaskan dalam Bab V khususnya Pasal 20 dan Pasal 21 UU Hak Tanggungan yang dapat dilakukan dengan beberapa cara, seperti: Pertama, menurut Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa: “hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya melalui hasil penjualan Hak Tanggungan tersebut”. Dari ketentuan tersebut mengakibatkan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan tanpa harus meminta persetujuan kembali kepada pemberi hak tanggungan serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan lelang tersebut, tanpa memerlukan izin atau penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri. Hal tersebut dikenal sebagai *parate executie*, yang merupakan sebuah hak khusus yang dimiliki kreditor dalam pelaksanaan eksekusinya (M, M Jannah dan S. M Badriyah, 2023: 561).

Kedua, berdasar pada Pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa dengan adanya “titel eksekutorial” yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, maka menurut Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, karena titel eksekutorial mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Ketiga, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan selanjutnya ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan di bawah tangan, apabila sekiranya dengan demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang dianggap dapat menguntungkan semua pihak. Namun penjualan di bawah tangan ini hanya dapat dilakukan ketika telah memenuhi syarat sebagaimana ditegaskan dalam ayat (3) yang menentukan bahwa: “Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”. Sehingga diperlukan adanya kesepakatan dari masing-masing pihak baik pihak pemberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan yang menyatakan setuju dan tidak keberatan.

Lelang berasal dari bahasa latin “*Auctio*” yang memiliki makna harga naik secara bertahap. Lelang dianggap ada di Indonesia sejak tahun 1908 yang dibuktikan dengan adanya dasar hukum *Vendu Reglement* (stbl. 1908 Nomor 189) dan *Vendu Instructie* (stbl. 1908 Nomor 190) yang masih berlaku sebagai pedoman penyelenggaraan lelang yang

mana telah memberikan definisi lelang sebagai: "Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan memasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup". Sedangkan, definisi lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Nomor 122 Tahun 2023) menentukan bahwa: "Lelang sebagai 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". Dari uraian definisi tersebut, ditemukan unsur-unsur yang terdapat dalam lelang yakni:

- a) Lelang sebagai kegiatan penjualan barang baik bergerak maupun tidak bergerak;
- b) Lelang dilaksanakan di tempat umum;
- c) Lelang dilakukan dengan adanya penawaran baik secara lisan maupun secara tertulis;
- d) Penawaran yang diberikan tidak harus meningkat, akan tetapi juga dapat menurun;
- e) Pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang.

Perjanjian kredit sebagai dasar lahirnya eksekusi hak tanggungan ini, disebabkan karena adanya kekuatan eksekutorial. Lelang jaminan tergolong sebagai lelang eksekusi wajib yang pelaksanaannya didasari dengan adanya suatu mekanisme tertentu berupa perjanjian pembiayaan yang dilakukan untuk mendapatkan sejumlah dana melalui pemberian kredit yang diberikan kreditur kepada debitur (Haprabu, 2017).

Kreditur mengajukan lelang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) yang merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah Kementerian Keuangan, sehingga dalam setiap pelaksanaan lelangnya tunduk pada kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti, PMK Nomor 122 Tahun 2023, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010.

Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL memiliki beberapa keunggulan, yang disebabkan dengan beberapa alasan seperti: Pertama, lelang memiliki sifat Built In Control, maksud dari sifat ini ialah lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan didepan umum. Hal ini berarti pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan *verzet* (perlawanan). Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya penyimpangan atau suatu Perbuatan Melawan Hukum. Kedua, pelaksanaan lelang bersifat objektif, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang, artinya kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.

Ketiga, pelaksanaan lelang memiliki sifat kompetitif, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual. Keempat, pelaksanaan lelang bersifat otentik, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pemenang lelang

sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama. Meskipun lelang memiliki banyak kelebihan, akan tetapi pelaksanaan lelang diharapkan menjadi upaya terakhir yang ditempuh untuk mengambil pelunasan piutangnya.

KPKNL sebagai salah satu lembaga yang ditunjuk untuk dapat melakukan pelelangan objek Hak Tanggungan atau dapat juga melalui jasa pra-lelang Balai Lelang. Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang, tugas dari pejabat lelang antara lain adalah melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan membuat laporan terkait pelaksanaan lelang. Pada tahap persiapan lelang terdapat beberapa langkah yang harus dilakukan, yakni:

- a) Permohonan lelang
Permohonan ini diajukan oleh pemegang hak tanggungan yakni kreditur selaku penjual kepada kantor lelang setempat secara tertulis disertai dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan yang terbagi menjadi beberapa jenis. Salah satunya dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan (Usman, 2016).
- b) Pelaksanaan tempat lelang.
Tempat lelang dilakukan di wilayah kerja kantor lelang tempat objek lelang itu berada.
- c) Pelaksanaan dua syarat lelang
Seperti yang diketahui terdapat 2 (dua) syarat lelang yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum merupakan syarat-syarat yang umumnya ditentukan oleh kantor lelang seperti harus adanya kelengkapan surat keterangan tanah dari Badan Pertanahan setempat pada pelelangan tanah atau bangunan, dan waktu pelaksanaan lelang. Sedangkan syarat khusus merupakan syarat yang ditentukan oleh kreditur sebagai penjual atau sebagai pemegang Hak Tanggungan yang memiliki hak untuk mengajukan permohonan lelang.
- d) Penyetoran uang jaminan lelang kepada pejabat lelang
- e) Pengumuman lelang
Tahap ini merupakan tahap yang wajib dilakukan, pengumuman pada dasarnya dapat dilakukan melalui surat kabar, selebaran yang mudah untuk dibaca masyarakat umum, dan media elektronik seperti TV dan internet oleh penjual. Dalam langkah penyebarluasan pengumuman lelang ini setidaknya tidaknya memuat identitas penjual, hari, tanggal, waktu, dan tempat lelang, keterangan terkait lokasi, luas serta jenis hak atas tanah, dan kondisinya.
- f) Pelaksanaan lelang
Tahap pelaksanaan lelang ini dilakukan dihadapan pejabat lelang, dan diadakan dengan adanya penawaran dari para peminat objek lelang. Pejabat lelang berhak menentukan 1 (satu) pembeli atau pemegang dari peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi. Apabila pejabat lelang telah menentukan penawar dengan harga yang tertinggi, maka penawar tersebut dapat dikatakan sebagai pemenang lelang dan wajib membayar penawaran lelang yang ia ajukan paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal diadakannya lelang tersebut.
- g) Pelaksanaan akta risalah lelang
Di tahap ini, risalah lelang memuat dan memiliki fungsi untuk mencatat atau merekam segala proses khususnya dalam pelaksanaan lelang yang diakhiri dengan pembukuan dan membuat laporan pelaksanaan lelang oleh Bendaharawan Penerima Kantor Lelang.

3) Pelanggaran Hak Debitur Dalam Pelaksanaan Lelang Prematur

Pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan sebelum debitur mengalami wanprestasi adalah pelanggaran terhadap prinsip dasar dari perjanjian utang-piutang, yang mengharuskan debitur untuk diberikan kesempatan terlebih dahulu untuk memenuhi kewajibannya sebagai salah satu hak dari debitur. Pelelangan dapat dilakukan ketika debitur melakukan wanprestasi telah diatur sebagaimana diatur mestinya dalam beberapa aturan hukum, antara lain:

- a) Pasal 1154 BW: “Apabila si berutang atau si pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tak diperkenankanlah si berpiutang memiliki barang yang digadaikan.”
- b) Pasal 15 UU Fidusia: “Apabila debitur cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri.”;
- c) Pasal 29 Ayat (1) UU Fidusia: “Apabila debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara:
 - a. pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia;
 - b. penjualan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan; c...”;
- d) Pasal 6 UU Hak Tanggungan: “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.”;
- e) Penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU Hipotik: “Dalam akta pemberian hipotik dapat dimuat janji-janji yang dianggap perlu dalam rangka melindungi kepentingan kreditur maupun pemberi hipotik. Janji Janji yang lazim dimuat dalam akta pemberian hipotik antara lain yang penting adalah:
janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk atas kekuasaan sendiri menjual benda yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya jika terjadi cidera janji (*wanprestatie*).

Dari beberapa aturan hukum tersebut diatas, jelas dapat diketahui bahwa prosedur pelelangan hanya dapat dilakukan setelah debitur gagal memenuhi kewajibannya, dan pelaksanaan lelang sebelum wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Tak hanya itu, kreditur dalam hal ini bank telah melanggar hak-hak dari debitur, sebagai berikut:

- a) Hak untuk Diberikan Kesempatan Memenuhi Kewajibannya (Kewajiban untuk Melakukan Pembayaran)

Salah satu prinsip dasar dalam perjanjian utang-piutang adalah bahwa debitur berhak diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya sebelum eksekusi lelang dilakukan. Dalam hal ini, debitur harus diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran utang atau mencapai kesepakatan lain dengan kreditur guna menyelesaikan kewajibannya. Apabila kondisi debitur tidak dimungkinkan lagi untuk melunasi hutangnya, berdasar Pada Undang Undang Nomor 37 Tahun 2024 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, debitur juga memiliki hak untuk mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebelum dilakukan eksekusi atas jaminannya (Annisa, 2023).

- b) Hak atas Kenyamanan, Keamanan, dan Keselamatan Dalam Mengonsumsi Barang dan/atau Jasa

Dalam pemberian jaminan kepada Bank, Pasal 4 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UU Perlindungan Konsumen) memberikan hak kepada debitur atas rasa nyaman, aman, dan selamat terhadap barang yang dijamin dan penyelesaian kewajiban pembayaran utangnya. Sebagai konsumen yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang, debitur berhak atas perlindungan yang memastikan barang yang dijamin tidak dilelang tanpa prosedur yang sah, dan bahwa proses lelang dilakukan secara adil, tanpa adanya ancaman atau tekanan dari pihak manapun. Proses lelang yang dilakukan sebelum wanprestasi dapat menimbulkan ketidaknyamanan dan ketidakamanan bagi debitur, karena debitur tidak diberikan waktu yang cukup untuk memenuhi kewajibannya atau mengajukan alternatif penyelesaian.

- c) Proses lelang yang dilakukan sebelum wanprestasi dapat menimbulkan ketidaknyamanan dan ketidakamanan bagi debitur, karena mereka tidak diberikan waktu yang cukup untuk memenuhi kewajibannya atau mengajukan alternatif penyelesaian. Hak atas Informasi yang Benar, Jelas, dan Jujur Mengenai Kondisi dan Jaminan Barang dan/atau Jasa

Debitur memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan status objek jaminan yang diberikan kepada bank atas dasar perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c UU Perlindungan Konsumen. Yang mana, dalam hal pelaksanaan lelang prematur menunjukkan bahwa debitur tidak memperoleh informasi yang jelas mengenai kondisi objek jaminan. Sehingga, memberikan debitur ketidakpastian hukum bagi objek yang dijamin.

- d) Hak untuk Diperlakukan atau Dilayani Secara Benar dan Jujur Serta Tidak Diskriminatif

Dilakukannya eksekusi lelang prematur atas objek jaminan debitur telah melanggar hak debitur dalam Pasal 4 ayat (1) huruf g UU Perlindungan Konsumen. Debitur berhak untuk diperlakukan secara benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam semua tahapan proses penyelesaian utang-piutang, termasuk dalam pelaksanaan lelang. Dapat diartikan Bank yang mengeksekusi lelang prematur atas objek jaminan telah memberlakukan debitur secara tidak benar dan jujur.

Implikasi Hukum Dari Pelaksanaan Lelang Sebelum Wanprestasi

- 1) Akibat Hukum bagi Objek Jaminan dan Status Kepemilikannya

Perjanjian kredit sebagai salah satu bentuk dari perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 BW, yang menjelaskan perjanjian sebagai suatu kegiatan yang mana ada seseorang yang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau banyak orang-orang. Perjanjian kredit yang terjadi antara nasabah dengan pihak bank terlahir karena adanya sebuah perikatan yang mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak. Suatu perjanjian kredit dapat terpenuhi ketika suatu janji terhadap orang yang lain atau terhadap beberapa orang-orang lain yang saling sepakat membuat janji untuk berbuat suatu prestasi, sebagaimana yang terjadi antara nasabah dengan bank adalah saling sepakat untuk meminjamkan sejumlah nominal, membayarkan pinjaman secara berkala dan jaminan yang hendak dijual oleh bank ketika nasabah selaku debitur wanprestasi.

Berdasar pada kasus yang ada yakni terdapat beberapa bank seperti Bank Panin yang melakukan lelang sebelum debitur wanprestasi merupakan sebuah perilaku Perbuatan Melanggar Hukum yang menghasilkan kerugian (*damage*) khususnya kepada nasabah, salah satunya Etty Novindari yang telah meminjam hutang ke Bank Panin.

Namun ketika perjanjian kontrak belum habis, pihak bank menerbitkan surat pelelangan rumah atas nama debitur tersebut. Bahwasanya, setiap kerugian yang dirasakan setiap nasabah akibat Perbuatan Melanggar Hukum, mengakibatkan kewajiban bagi pihak bank untuk mengganti kerugian yang dialami oleh nasabahnya sebagai bentuk perikatan yang lahir dari Undang-Undang karena perbuatan seseorang (Subekti, 2005:2).

Perjanjian kredit sebagai salah satu perjanjian tertulis yang berjenis perjanjian tidak bernama (Hermansyah, 2005:68). Selain itu perjanjian kredit bank dasarnya menggunakan sifat baku atau *standard contract*, mengingat perjanjian tersebut dibentuk dalam wujud tertulis yang memuat berbagai macam ketentuan dan syarat-syarat yang terlebih dahulu dibuat oleh satu pihak bank sebagai kreditur. Sedangkan nasabah hanya dapat memilih untuk menerima atau menolak tawaran jasa perbankan di bank tersebut. Akibat dari *standard contract* tersebut membuat nasabah tidak memiliki kesempatan untuk merubah, menambah atau mengurangi serta mengajukan syarat-syarat yang diinginkan.

Timbangnya kedudukan tersebut membuat kepercayaan atau *trust* menjadi salah satu komponen yang paling penting dalam kredit, terbukti dari pihak kreditur selalu mengambil keuntungan dari modalnya dengan harapan pengembalian prestasi yang dilakukan oleh debitur, sedangkan dari sisi debitur menjelaskan bahwa pihaknya memperoleh bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi yang diperoleh dari kreditur. Sebagaimana antara prestasi tersebut, terdapat sesuatu yang memisahkan yakni tenggang waktu tertentu yang dapat memberikan adanya beberapa resiko seperti ketidaktentuan atau ketidaktepatan pengembalian prestasi yang telah diberikan.

Oleh sebab itu pihak bank sebagai kreditur membutuhkan jaminan dalam pemberian kredit yang memiliki fungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit atau dengan kata lain memberikan sebuah perlindungan hukum. Agar tidak terjadi hal tersebut di atas, maka bank harus senantiasa memantau dan memberikan pengawasan atas pembiayaan serta operasionalnya menggunakan prinsip kehati-hatian sehingga nantinya akan tercapai suatu perlindungan (Usman, 2001:12). Tidak hanya mengandalkan jaminan sebagai perlindungan, akan tetapi bank juga melakukan analisis kredit dengan tujuan agar kredit yang diberikan tidak mengalami kemacetan.

Dikaitkan dengan kasus yang sering terjadi dalam suatu perjanjian kredit yang sebagai perjanjian pada pokoknya tersebut merupakan suatu perjanjian yang ditujukan untuk menikmati suatu fasilitas dengan dasar yang mandiri (Satrio, 2004:54). Perjanjian pembebanan hak tanggungan atau yang dikenal dengan APHT ini merupakan perjanjian *assesoir* yang bersifat tambahan dan berkaitan dengan perjanjian pokoknya atau dengan kata lain tidak dapat berdiri sendiri karena hendak mengikuti perjanjian pokok (Fuady, 2000:19). Oleh sebab itu perjanjian tersebut harus memuat asas itikad baik, jika dikaitkan dengan kasus yang dirasakan oleh para nasabah, diketahui sejak awal para nasabah sudah beritikad baik dengan membayar kewajibannya dengan tepat. Akan tetapi pihak bank selaku kreditur menghiraukan itikad baik dengan menerbitkan surat pelelangan rumah atas nama debitur tersebut dan langsung melakukan pelelangan sebelum debitur cidera janji. Sehingga dalam hal ini, bank dianggap tidak memikirkan hak-hak dari perlindungan konsumen yang sepatasnya didapat oleh para nasabah, karena bank dianggap lebih mementingkan kepentingannya sendiri untuk segera memperoleh pelunasan dari pelelangan aset milik para nasabah, salah satunya Etty Noviandari.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW, terdapat empat syarat sahnya suatu perjanjian: Pertama, adanya kesepakatan. Di kasus ini, para pihak tidak ada paksaan, kekhilafan, hingga penipuan dalam menerima penawaran yang ada, yang dibuktikan dari adanya para pihak yang memiliki kebebasan dan kehendak dalam memilih urusan yang

telah mereka ingin perjanjikan yakni membutuhkan pinjaman untuk kebutuhan tertentu dan dengan siapa saja mereka ingin melakukan perjanjian yakni dengan pihak bank yang ingin dituju. Kedua, adanya kecakapan, diketahui para pihak telah dianggap dewasa karena telah melebihi batas umur seseorang dianggap dewasa yakni 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin menurut Pasal 47 UU Perkawinan dan tidak di bawah pengampuan.

Ketiga, suatu hal tertentu, mengingat syarat ini merupakan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian yang harus memiliki pokok suatu benda yang paling sedikit jenisnya itu dapat ditentukan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 499 BW. Sehingga pada intinya objek dari suatu perikatan ini merupakan isi dari sebuah prestasi yang merupakan suatu hal yang harus dilakukan demi memenuhi hak dan kewajiban dari masing-masing pihak (Satrio, 2001:32) dan jelas ketentuan ini telah dipenuhi yakni yang menjadi objek adalah pinjaman sejumlah uang. Keempat, suatu sebab yang halal agar prestasi yang hendak dilakukan kedua belah pihak tersebut tidak menimbulkan adanya pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang ada, tidak melanggar ketentuan kesusilaan dan tidak melanggar kepentingan umum.

Berdasarkan kasus di atas, dari keempat syarat sahnya suatu perjanjian antara nasabah dengan bank panin, dapat disimpulkan bahwa kasus yang terjadi ini dianggap telah melanggar syarat obyektif dari sahnya suatu perjanjian atau perikatan yang berhubungan dengan suatu hal tertentu. Pelanggaran terhadap suatu hal tertentu yaitu masalah hak yang berhak diterima oleh para nasabah salah satunya Ety Noviandari, namun pada kenyataannya hak konsumen dari nasabah tidak diterima dengan berdasar pada Pasal 4 huruf a, c, dan e UU Perlindungan Konsumen terkait hak kenyamanan dan keamanan, serta keselamatan barang karena pertama, diketahui bank telah melakukan pelelangan dengan dasar tergesa-gesa ketika Ety Noviandari sebagai nasabah belum dinyatakan cidera janji. Kedua, atas informasi yang jelas jujur serta benar, karena Ety Noviandari tidak diberikan kesempatan untuk melunasi sisa pokok hutangnya sesuai dengan perjanjian kredit yang disepakati dan mengakibatkan rumah debitur dilakukan pelelangan. Sedangkan dari sisi bank juga dinilai tidak melakukan kewajibannya sebagai pelaku usaha yang baik terhadap nasabahnya karena dianggap telah melakukan pelanggaran Pasal 7 huruf a dan b UU Perlindungan Konsumen. Berdasarkan kasus dari para nasabah dengan bank yang melanggar suatu hal tertentu yang berhubungan dengan kontra prestasi dan menyangkut hak yang seharusnya diterima oleh para nasabah khususnya Ety Noviandari dan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pihak bank yakni bank Panin, pada akhirnya nasabah yang dirugikan atas perbuatan bank berhak memperoleh ganti kerugian dengan berdasar pada Perbuatan Melanggar Hukum menurut Pasal 1365 BW dengan segala bentuk ganti kerugiannya yang disesuaikan dengan ketentuan Pasal 1246 BW.

Selain itu, lelang yang dilakukan sebelum terjadinya wanprestasi dapat dianggap tidak sah. Proses lelang jaminan umumnya hanya dapat dilakukan apabila debitur telah melakukan wanprestasi, yaitu gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Jika lelang dilaksanakan sebelum adanya wanprestasi, maka kreditor dapat dianggap telah melanggar prosedur yang sah, yang dapat mengakibatkan lelang tersebut dibatalkan oleh pengadilan.

2) Upaya Hukum Yang Dapat Ditempuh Oleh Debitur

Seperti yang telah dijelaskan di atas, dalam praktik perbankan, kreditor memiliki hak untuk mengeksekusi agunan apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi. Apabila kreditor melakukan eksekusi secara sepihak tanpa adanya wanprestasi yang jelas atau melakukan eksekusi tanpa pemberitahuan yang memadai kepada debitur, maka lelang eksekusi tersebut dapat dianggap tidak sah dan tindakan yang demikian dapat dikatakan

sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Debitur yang merasa dirugikan oleh tindakan eksekusi sepihak ini berhak mengajukan gugatan PMH ke pengadilan. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merujuk pada tindakan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Adapun dasar hukum untuk gugatan PMH termuat dalam pasal 1365 BW yang pada pokoknya menyatakan bahwa: "*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*"

Munir Fuady dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer" menjelaskan bahwa PMH mencakup perbuatan yang tidak hanya melanggar undang-undang, tetapi juga bertentangan dengan hak orang lain, kewajiban hukum pelaku, kesusilaan, atau kepatutan dalam masyarakat (Fuady, 2005:10). Dalam hal ini, debitur sebagai pihak yang mendalilkan adanya unsur PMH harus pula membuktikan bahwa tindakan kreditur melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi debitur. Jika pengadilan memutuskan bahwa eksekusi tersebut melanggar hukum, maka debitur dapat memperoleh ganti rugi atau pemulihan hak atas agunan yang dieksekusi secara tidak sah atau bahkan pembatalan lelang dengan dasar putusan pengadilan.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa proses eksekusi lelang jaminan yang dilaksanakan sebelum debitur dinyatakan wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap prinsip-prinsip hukum yang berlaku, terutama terkait dengan perlindungan hukum terhadap debitur. Adapun terdapat dua kesimpulan atas rumusan masalah yang telah diajukan.

Yang pertama, debitur berhak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai dalam setiap tahapan perjanjian kredit, termasuk terhadap eksekusi jaminan. Pasal 12A Undang-Undang Perbankan menegaskan bahwa eksekusi jaminan hanya dapat dilakukan jika debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Tindakan lelang prematur melanggar prinsip itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 BW), asas kepatutan dan keseimbangan hak dan kewajiban (Pasal 1339 BW), asas perlindungan yang berimbang (Pasal 1338 ayat 1 BW), serta asas perlindungan ekonomi debitur (Pasal 1365 BW). Kreditur yang melakukan lelang eksekusi atas jaminan milik debitur, tanpa debitur dinyatakan wanprestasi terlebih dahulu sejatinya telah melanggar hak-hak dari debitur yaitu: 1) hak untuk diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajiban pembayaran; 2) hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa; 3) proses hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; 4) hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

Yang kedua, kasus pelaksanaan lelang jaminan oleh bank sebelum debitur dinyatakan wanprestasi menimbulkan implikasi hukum yang serius, karena dianggap sebagai Perbuatan Melanggar Hukum (PMH). Tindakan ini melanggar prinsip sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW dan melanggar hak-hak konsumen sebagaimana diatur dalam UU Perlindungan Konsumen, khususnya terkait hak atas kenyamanan, keamanan, dan informasi yang jujur. Eksekusi sepihak tanpa wanprestasi yang jelas berpotensi membatalkan lelang secara hukum. Debitur yang dirugikan berhak mengajukan gugatan PMH berdasarkan Pasal 1365 BW untuk memperoleh ganti rugi atau pembatalan lelang. Oleh karena itu, bank harus memastikan kepatuhan pada prosedur dan asas itikad baik untuk menghindari pelanggaran terhadap hak nasabah dan menjaga kepercayaan dalam praktik perbankan. Dari analisis tersebut, penting untuk menegakkan asas-asas hukum seperti itikad baik, keseimbangan hak dan kewajiban, serta prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan eksekusi jaminan. Selain itu, perlu dilakukan pengawasan lebih ketat terhadap proses lelang oleh pejabat lelang dan lembaga

keuangan, untuk memastikan tidak ada pelanggaran hak debitur. Dalam praktiknya, pelaksanaan lelang sebelum wanprestasi menyebabkan debitur kehilangan hak atas objek jaminan tanpa dasar hukum yang sah, yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Debitur yang dirugikan berhak menempuh upaya hukum untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan lelang melalui pengadilan.

REFERENSI

- _____. (2008). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo.
- _____. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Edisi Pertama, Erlangga.
- Adjie, Habib. (2009). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Adrian, S. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Edisi Pertama, Sinar Grafika.
- Amanda Happy Diana, dll. (2017) Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/PDT.G/2014/PN.SMG). Bandung, iponegoro Law Journal. 6(1).
- Angga Julvira Iskandar. (2021). Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank. Yustiana. Al-ishlah. Makassar. *Jurnal Ilmiah Hukum*, 23(1).
- Angga Julvira Iskandar. (2021). Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet (Studi Kasus Pada Bank M di Palembang). Depok. *Indonesian Notary*, 3(3).
- Anjel Ria Meiliva Kanter, dll, T. I. (2020). Kedudukan Surat Pengakuan Utang Dilegalisasi Oleh Notaris Terkait Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Hal Terjadi Sengketa di Kota Padang. Padang. *Unes Law Review*, 6(4).
- Asril, Juli. (2020). Beberapa Masalah Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. Bandung. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi dan Akuntansi)*, 4(2).
- Asuan. (2021). Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Bandung. *Jurnal System Universitas Palembang*, 19(2).
- Bahsan. M. (2003). *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: CV Rejeki Agung.
- Budhayati, T, C. (2017). *Hak Atas Tanah Peralihan dan Pendaftaran*. Salatiga: Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana.
- Buntarman, G. (2004). *Hukum Jaminan Fidusia*. Bandung: Edisi Pertama, Erresco.
- Dhiwatsani Yudhistira dan Gunawan Djajaputra. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Lelang Obyek Jaminan Berdasarkan Perspektif Hukum. Padang. *Unes Law Review*., 6(4).
- Erwin Haryono. 2024, 26 April, Survei Perbankan Triwulan I 2024: Penyaluran Kredit Baru Tumbuh Positif. Situs Bank Indonesia https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_268224.aspx#:~:text=Hasil%20Survei%20Perbankan%20Bank%20Indonesia,%E2%80%8B%20pada%20website%20Bank%20Indonesia
- Fajar, M. dan Ahmad, Y. (2015). *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Prima.
- Fang Ling, Ernu Widodo, dll. (2021). Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Atas Debitur Yang Cidera Janji Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 2/PUU-XIX/2021., 10(2). 340-348. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.10486057>.
- Frischa Natra Fitra dan Aloysius Yanis Dhaniarto. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik yang Dieksekusi Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan

- Negara dan Lelang Tanpa Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Kasasi Nomor 1180/K/Pdt/2017). Depok. *Indonesian Notary*, 2(7).
- Fuady, M. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Mandar Maju.
- Gunawan dan Mulyidi, K. (2005). *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- H.S. Salim. (2008). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ilham Muzaki dll. (2023). Prosedur Pengalihan Cessie dalam Perspektif Hukum (Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Perlindungan Debitur). Jakarta Timur. *Binamulia Hukum*, 12(1).
- Imaniyati, N. S dan Putra, P.A.A. (2016). *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama Bandung.
- Indra Tauhid Putra, dll. (2021). Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan yang Bukan Milik Debitur di PT Bank Republik Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bima. Bogor. *Pakuan Law Review.*, 7(2).
- Irham, Fahmi. (2004). *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta.
- Kosasih, I, J dan Haykal, H. (2021). *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Lavetta Ferels dan Gunawan Djajaputera. (2021). Analisis Tanggung Jawab Pejabat Lelang Kelas I Atas Kesalahan Redaksional Risalah Lelang Terkait Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Permohonan Kepada Ketua Pengadilan (Studi Kasus: Penetapan Nomor 02/Eks.HT/2018/Pn.Snt). Jakarta. *Jurnal Hukum Adigama.*, 4(2).
- Lavetta Ferels dan Gunawan Djajaputera. (2021). Analisis Tanggung Jawab Pejabat Lelang Kelas I Atas Kesalahan Redaksional Risalah Lelang Terkait Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Permohonan Kepada Ketua Pengadilan (Studi Kasus: Penetapan Nomor 02/Eks.HT/2018/Pn.Snt). Jakarta. *Jurnal Hukum Adigama.*, 4(2).
- M Ardiansyah Lubis dan Mhd Yadi Harahap. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur sebagai Pemegang Hak Jaminan dalam Perkara Debitur Wanprestasi. Bali. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 4(2).
- M. Yahya Harahap. (2005). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Marnita. (2016). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung). Lampung. *Fiat Justisia*, 10(2).
- Marsa, Oddy. (2019). Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Pada Bank Perkreditan Rakyat (Suatu Studi Pada Bank Tjandra Artha Lestari Bandar Lampung). Lampung. *Jatiswara*, 3(1).
- Marzuki M, P. (2014). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Edisi Revisi Cetakan ke 9, Kencana.
- Masitoh Miftahul Jannah dan Siti Malikhatun Badriyah. (2023). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Lelang pada Perjanjian Kredit Macet dengan Hak Tanggungan. Ponorogo. *Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*.5(1)
- Mertokusumo, S. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhaimin. (2020), *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Penerbit UPT, Mataram University Press.
- Muhammad Dzaky dll. (2023). Eksekusi Jaminan Nasabah Bank atas Perjanjian Kredit Bermasalah dalam Kegiatan Pinjam Meminjam Perbankan. Jakarta. *Jurnal Pengabdian West Science*. 10(3).
- Mulyidi, K. dan Widjaja, G. (2005). *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Edisi Cetakan 3, Kencana Prenada Media.

- Murni, F dan Sukranatha. (2018). Risiko Hukum dalam Perjanjian Kredit Bank Kaitannya dengan Perlindungan Nasabah.
- Ni Kadek Ayu Ena Widiasih dan I Made Sarjana. (2017). Risalah Lelang sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli dalam Lelang. Bali. *Jatiswara*, 5(2).
- Offi Jayanti dan Agung Darmawan. (2018). laksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan. Banda Aceh. *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala*, 20(3).
- Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang: Dasar Hukum dan Cara Pengajuannya. Annisa. September 2023. <https://fahum.umsu.ac.id/penundaan-kewajiban-pembayaran-utang/>
- Rizkia, N dan Fardiansyah, Hardi. (2022). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Bandung: Edisi Pertama, Widina Bhakti Persada.
- Sasea, M. E. (2022). *Hukum Jaminan*. Purbalingga: Edisi Pertama, Eureka Media Aksara.
- Sasongko, T. I. (2018). Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Risalah Lelang Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Yogyakarta. *Jurnal Lex Renaissance*, 3(1).
- Sudiarto, Kurniawan, Hirsanuddin. (2021). Kedudukan Akta Risalah Lelang Sebagai Bukti Peralihan Hak Milik atas Tanah Bagi Warga Negara Asing. Mataram. *Jatiswara*, 36(2).
- Usman, R. (2016). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Usman, R. (2016). *Hukum Lelang*. Jakarta: Edisi Pertama, Sinar Grafika.
- Yulianto. (2004). *Tanggung Jawab Notaris dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*. Surabaya: Mitra Usaha Abadi.