

Analisis Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Terhadap Agunan Pembiayaan Nasabah *Non Performing Financing* (NPF) di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Solo

Aldo Meirvan Yudhatama, Muhammad Muhtarom, Nourma Dewi

Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta, Indonesia

amyudhatama@gmail.com , mmmuhtarom@gmail.com , nourmadewi03@gmail.com

ABSTRACT

This research is motivated by the process of carrying out mortgage auctions in solving problem financing at Bank BTN Syariah Solo. Based on Article 14 of the Law on Mortgage Law Number 4 of 1996 the creditor has the right to carry out an execution auction for collateral in the agreement between the creditor and the debtor, namely the object of the Mortgage Right. The purpose of this research is to find out how the implementation of mortgage auctions in solving problem financing at Bank BTN Syariah Solo and what are the obstacles faced by Bank BTN Syariah Solo in carrying out mortgage auctions for non performing financing customers. The research method used in this study is a qualitative research method. Sources of data used are primary data and secondary data. Primary data is data obtained from interviews with Bank BTN Syariah Solo. Secondary data is data obtained from books, articles, journals and legislation related to auctions and handling of troubled financing in Islamic banks. Based on the discussion and analysis, it can be concluded that in accordance with the Standard Operating Procedure in BTN Syariah Solo, there are requirements as a consideration for customer collateral items to be executed for auction. Customers who are considered unable to pay their installments after previously being coached by BTN Syariah Solo by seeking a way out in the form of restructuring, but the customer is no longer able to afford it and is resigned to the inability to pay the installments, then a Warning Letter 3 has been issued, then the customer's collateral goods will be auctioned. In carrying out the execution auction, there are several obstacles that often occur, namely there are no bidders, unsold objects, land clearing and third party lawsuits. In this case, the implementation of the mortgage auction at Bank BTN Syariah Solo is in accordance with Minister of Finance Regulation Number 27/PMK.06/2016 concerning Instructions for Implementation of Auctions.

Keywords : auction, non-performing financing, mortgage auction.

ABSTRAK

Penelitian ini di latarbelakangi dengan proses pelaksanaan lelang hak tanggungan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah Solo. Berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 kreditor berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan pada perjanjian antara pihak kreditor dan debitor yaitu dengan objek Hak Tanggungan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan lelang hak tanggungan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank BTN Syariah Solo dan apa saja kendala yang dihadapi Bank BTN Syariah Solo dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan terhadap nasabah *non performing financing*. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak Bank BTN Syariah Solo. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku, artikel, jurnal serta perundang-undangan yang terkait dengan lelang dan penanganan pembiayaan bermasalah pada bank syariah. Berdasarkan pembahasan dan analisis dapat disimpulkan bahwa sesuai dengan *Standard Operating*

Procedure yang ada di BTN Syariah Solo terdapat persyaratan sebagai pertimbangan barang jaminan nasabah akan dieksekusi untuk dilakukan pelelangan. Nasabah yang telah dianggap tidak mampu lagi membayar angsurannya setelah sebelumnya sudah dilakukan pembinaan oleh BTN Syariah Solo dengan pencarian jalan keluar berupa restrukturisasi, namun nasabah memang sudah tidak mampu lagi dan pasrah dengan ketidakmampuan pembayaran angsurannya, kemudian telah keluar Surat Peringatan 3, maka barang jaminan nasabah tersebut akan dilakukan pelelangan. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi terdapat beberapa hambatan yang seringkali terjadi yaitu tidak ada peserta lelang, objek tidak laku, pengosongan tanah dan adanya gugatan pihak ketiga. Dalam hal ini pelaksanaan lelang hak tanggungan di Bank BTN Syariah Solo sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Kata Kunci : lelang, pembiayaan bermasalah, lelang hak tanggungan

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Dalam perjanjian kredit, seringkali pihak kreditur berada dalam posisi yang tidak diuntungkan ketika pihak debitur wanprestasi. Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan, karena sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdara bahwa setiap kebendaan milik debitur baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan atas utang-utangnya. Namun meskipun Undang-Undang telah menentukan demikian, bukan berarti bahwa setiap proses pelunasan dengan objek jaminan akan berjalan dengan lancar dan mudah, karena kenyataannya pihak kreditur yang menghadapi persoalan kredit macet (wanprestasi) selalu harus dihadapkan dengan segala macam proses penyelesaian dan permasalahan dalam upaya mengambil pelunasan piutangnya. Ketika seorang debitur cedera janji (wanprestasi), maka jaminan yang dimiliki oleh debitur harus dieksekusi oleh kreditur.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, pelaksanaan hukuman peradilan atau penjualan harta orang tua karena berdasarkan penyertaan. Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.¹ Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah: "Hak tanggungan atas tanah beserta bendabenda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,² berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya". Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan istimewa dibanding dengan kreditur-kreditur lainnya. Artinya bahwa manakala terjadi wanprestasi dari debiturnya secara nyata, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama berhak melakukan penjualan melalui pelelangan umum terhadap obyek benda jaminan debitur.³ Penjualan melalui pelelangan atas obyek benda jaminan harus melalui prosedural peraturan-perundang undangan berlaku (UUHT). Berdasarkan latar belakang maka dapat dirumuskan permasalahan apa kendala yang dihadapi dalam

¹ Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4.2 (2020): 95-107.

² Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

proses eksekusi Lelang Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Solo?

B. METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian adalah suatu pengkajian dalam mempelajari peraturan yang terdapat pada kegiatan penelitian atau dengan kata lain arti metodologi penelitian yaitu prosedur yang ditempuh guna mendapatkan data-data dalam sebuah penelitian.⁴

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sosiologis empiris karena membahas suatu permasalahan berdasarkan aturan-aturan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kasus nyata yang ada di lapangan berdasarkan wawancara, tanya jawab, diskusi dsb. Wawancara dan tanya jawab dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2023 terhadap pegawai Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Solo. Penelitian ini bersifat kualitatif karena rumusan mengenai metode penelitian berfungsi sebagai penuntun pelaksanaan yang bersifat semenetara dan dalam proses penelitian dapat dilakukan perubahan atau penyempurnaan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bank BTN Syariah Solo sebagai sebuah lembaga bisnis atau komersial, maka sudah pasti setiap operasional yang dijalankan harus memperhatikan orientasi awal yakni tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Agar tujuan tersebut dapat tercapai, maka perlu adanya bentuk pengaplikasian manajemen dalam berbagai operasional yang dijalankan. Dengan adanya manajemen, maka proses dalam mencapai tujuan yang telah direncanakan akan berjalan secara efektif dan efisien. Bank BTN Syariah Solo sebagai lembaga intermediasi, maka dalam operasional bisnisnya menawarkan *financing product* atau produk pembiayaan. Dengan Menghimpun dana dari nasabah baik dari produk tabungan, giro, maupun deposito, bank selanjutnya menyalurkan dana tersebut dalam produk pembiayaan. Sebagai pengaplikasian prinsip *prudential banking*, maka dalam praktiknya bank perlu menetapkan keberadaan barang jaminan dalam pembiayaan yang dilaksanakan. Dengan adanya barang jaminan tersebut, hal ini termasuk dalam bentuk analisis aspek *collateral*.⁵

Keberadaan barang jaminan menjadi upaya preventif dan langkah pengelolaan resiko pembiayaan yang dapat terjadi, yaitu tidak dibayarnya angsuran oleh nasabah pembiayaan. Memperhatikan hal tersebut, seandainya terjadi kasus nasabah yang tidak mampu melunasi angsuran pembiayaannya, maka bank dapat mengeksekusi barang jaminan tersebut melalui lelang. Supaya proses pengeksekusian barang jaminan melalui lelang dapat berjalan lancar secara efektif dan efisien, maka perlu adanya aktivitas manajemen pengeksekusian barang jaminan melalui lelang yang diterapkan.

Bank BTN Syariah Solo setelah mengajukan lelang kepada KPKNL, biasanya terkendala pada jadwal lelang yang sulit diprediksi. Bank BTN Syariah Solo memiliki target dalam hal meraih *profit*, dengan begitu Bank BTN Syariah Solo sedikit terkendala dengan jadwal lelang yang sulit diprediksi kapan dikeluarkannya oleh KPKNL bahkan bisa sampai dua atau tiga bulan jadwal akan keluar. BTN Syariah selain melalui media internet juga melakukan pengiklanan lelang melalui spanduk. Kendala-kendala yang dihadapi pada pelaksanaan lelang antara lain sebagai berikut :

1. Penentuan jadwal lelang dari KPKNL yang sulit diprediksi

Bank BTN Syariah Solo sebagai salah satu Bank Syariah yang memang dalam operasionalnya bergerak pada jalur bisnis, maka dalam perencanaan strategi memiliki target yang perlu dicapai, termasuk dalam konteks pendapatan yang didapatkan. Dengan

⁴ Sahir, Syafrida Hafni. "Metodologi penelitian." (2021).

⁵ Wawancara dengan Ibu Belladina Putri Sukmasari di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Solo

sulitnya diprediksi penentuan jadwal lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL, maka hal ini menjadi kendala bagi BTN Syariah Solo untuk segera melakukan pencairan dana untuk melunasi tunggakan nasabah yang tidak lagi mampu membayar kewajibannya. Bahkan penentuan jadwal yang cenderung lama bisa sampai 2 atau 3 bulan, membuat target pendapatan yang telah ditentukan bank menjadi tersendat, karena akan terjadinya penundaan pencairan dana yang tergolong dalam kurun waktu yang cukup lama dalam kisaran waktu 2 atau 3 bulan. Maka dari itu agar dalam masa tunggu yang lama tidak menyebabkan menjadi lebih jauh lagi dari target yang ingin dicapai, Ketika jadwal telah dikeluarkan oleh KPKNL, BTN Syariah Solo akan segera melakukan pengumuman, agar masyarakat bisa cepat tanggap dalam merespon pengumuman tersebut dan bisa terkumpul peminat atau calon pembeli yang banyak. Selain pengumuman melalui media cetak berupa koran lokal yang diterbitkan, BTN Syariah Solo pun melakukan pengumuman melalui spanduk yang persis ditempatkan di halaman depan kantor BTN Syariah Solo. Dengan demikian, masyarakat yang menjadi nasabah atau calon nasabah di BTN Syariah Solo yang akan bertransaksi di BTN Syariah Solo dapat sekaligus mengetahui pengumuman lelang tersebut.

2. Barang Jaminan Tidak Terjual

Pengeksekusian barang jaminan dengan dilakukannya pelelangan memang bertujuan untuk dapat mencairkan dana atau menguangkan barang jaminan nasabah agar bisa dipakai sebagai pelunasan angsuran. Namun tidak selalu barang jaminan ketika dilakukan lelang akan langsung laku terjual. mempertimbangkan kemungkinan yang ada, maka pelelangan bisa dilakukan hingga tiga kali. Dan cara seperti inilah yang juga dilakukan oleh BTN Syariah Solo. Sebelum dilaksanakannya lelang, maka BTN Syariah perlu lebih dulu mengetahui harga limit barang yang akan dilelang. Maka dari itu, BTN Syariah melakukan *appraisal* agunan yang bisa dilakukan secara internal oleh pihak BTN Syariah sendiri yang memang memiliki kompetensi dalam *appraisal* agunan, dapat pula dilakukan secara eksternal oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Sejak awal akan dilakukannya lelang, *appraisal* agunan tidak hanya dilakukan untuk menentukan harga pasaran, akan tetapi juga dinilai harga alternatif yakni harga jual cepat dan harga terendah. Sebelum dilaksanakannya lelang, maka BTN Syariah Solo perlu lebih dulu mengetahui harga limit barang yang akan dilelang. Maka dari itu, BTN Syariah Solo melakukan *appraisal* agunan yang bisa dilakukan secara internal oleh pihak BTN Syariah Solo sendiri yang memang memiliki kompetensi dalam *appraisal* agunan, dapat pula dilakukan secara eksternal oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Sejak awal akan dilakukannya lelang, *appraisal* agunan tidak hanya dilakukan untuk menentukan harga pasaran, akan tetapi juga dinilai harga alternatif yakni harga jual cepat dan harga terendah.

3. Nasabah Tidak Rela Jika Barang Jaminannya Dilelang

Nasabah yang wanprestasi dan telah memenuhi persyaratan dalam pertimbangan harus dilaksanakannya lelang, bisa saja kurang beritikad baik dengan tidak rela barang jaminannya dilelang, dengan menyatakan ketidakinginan apa yang dimilikinya dieksekusi oleh BTN Syariah Solo, atau tidak memberikan respon positif dengan perlakuan BTN Syariah Solo. Namun hal tersebut tidak menghalangi BTN Syariah Solo untuk melakukan eksekusi lelang, karena jika tidak dieksekusi maka bank akan mengalami kerugian atau tidak maksimalnya pendapatan. Kendala yang seperti ini di BTN Syariah Solo ditangani dengan menjalankan proses eksekusi barang jaminan melalui lelang sesuai prosedur yang ada mengacu *Standard Operating Procedure (SOP)* BTN Syariah yang memang tidak bertentangan dengan regulasi yang berlaku yang pada akhirnya menjadikan proses eksekusi berjalan secara transparan dan jelas hingga

menjadikan proses lancar tanpa adanya *complaint* dari nasabah yang barang jaminannya dilelang. Selain itu pula, klausul lelang disaat terjadi pembiayaan bermasalah telah tercantum dalam perjanjian pembiayaan, sehingga hal ini memiliki kekuatan hukum ditambah pula barang jaminanpun telah diikat secara sah dimata hukum melalui pejabat yang berwenang. Dalam hal ini, dengan jenis barang jaminan berupa barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang melekat padanya, maka dilakukan pengikatan secara hak tanggungan dengan mendaftarkan pemasangan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

4. Adanya Perlawanan Dari Pihak Ketiga (*Derden verzet*)

Derden verzet adalah perlawanan (dari) pihak ketiga. Memang pada azasnya putusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga. Namun tidak tertutup kemungkinan ada pihak ketiga yang dirugikan oleh suatu putusan pengadilan. Terhadap putusan tersebut, pihak yang dirugikan dapat mengajukan perlawanan (*derden verzet*) ke Hakim Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut. Dalam hal pihak ketiga yang dirugikan menggugat para pihak yang berperkara (Pasal 378 Rv). Apabila perlawanan tersebut dikabulkan maka terhadap putusan yang merugikan pihak ketiga tersebut haruslah diperbaiki (Pasal 382 Rv). Terhadap putusan perlawanan yang dijatuhkan oleh Hakim Pengadilan Negeri, dapat diajukan upaya hukum banding, kasasi, dan peninjauan kembali. Perlawanan pihak ketiga adalah terhadap sita eksekusi atau sita jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan. Perlawanan dapat diajukan oleh pemegang hak tanggungan, apabila tanah dan rumah yang dijaminan kepadanya dengan hak tanggungan disita, berdasarkan klausula yang terdapat dalam perjanjian yang dibuat dengan debitornya langsung dapat minta eksekusi kepada Ketua Pengadilan. Upaya hukum luar biasa dan pada azasnya tidak menanggukuhkan eksekusi.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut:

Kendala Yang Dihadapi Dalam Proses Eksekusi Lelang Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Solo BTN Syariah Solo setelah mengajukan lelang kepada KPKNL, biasanya terkendala pada jadwal lelang yang sulit diprediksi. Proses Lelang tidak menjamin terjualnya barang, maka dari itu dilakukan lelang satu, dua, dan tiga. Lelang satu biasanya penawaran tidak terlalu kompetitif, dikarenakan harga yang masih tinggi, namun tidak menutup kemungkinan akan terjual. Nasabah pemilik barang jaminan bisa saja tidak rela barang jaminannya dilelang, misalkan terdapat prosedur BTN Syariah Solo yang ternyata tidak sesuai aturan, nasabah bisa melakukan protes. Namun selama ini BTN Syariah Solo menjalankan prosedur dengan jelas dan transparan, pada perjanjian awalpun telah dicantumkan klausul lelang jika terjadi pembiayaan bermasalah. Hal ini berarti sudah diperjanjikan sejak awal.

2. Saran

Berdasarkan kesimpulan dapat diambil beberapa saran yaitu:

- a. Bagi Bank BTN Syariah Solo, sebagai pihak pemberi pembiayaan agar lebih berhati-hati dalam setiap memberikan pembiayaannya kepada debitur. Karena secara umum pembiayaan bermasalah tersebut disebabkan oleh faktor dari nasabahnya.
- b. Bagi debitur (nasabah), sebaiknya dalam melaksanakan perjanjian pembiayaan harus beriktikad baik untuk mengembalikan atau membayar angsuran pembiayaannya

sampai selesai atau lunas. Agar tidak terjadi pembiayaan macet atau bermasalah yang dapat menimbulkan sengketa antara kreditur dengan debitur.

- c. Bagi masyarakat, sebagai calon nasabah/debitur yang berniat akan mengajukan pembiayaan di Bank BTN Kantor Cabang Syariah Solo diharapkan agar benar-benar mempunyai persiapan dan perhitungan yang matang, hal tersebut bertujuan supaya tidak terjadinya pembiayaan bermasalah yang dikarenakan nasabah tidak mampu untuk membayar angsurannya sehingga dapat merugikan pihak kreditur atau pihak Bank BTN Kantor Cabang Syariah Solo.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Sahir, Syafrida Hafni. "Metodologi penelitian." (2021). Yogyakarta: KBM Indonesia.
- Jufri, Supriadi, Anwar Borahima, and Nurfaidah Said. "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang." *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum* 4.2 (2020): 95-107.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.