

BAB III

KASUS PELELANGAN BARANG JAMINAN OLEH BANK TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI NASABAH BANK

A. Pelelangan Barang Jaminan Oleh Bank Terhadap Perbuatan Wanprestasi Nasabah Bank di Sulawesi Selatan

Bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai kebutuhan dan kegiatan masyarakat. Di dalam pelaksanaannya pemberian kredit tidak selalu berjalan dengan mulus, berbagai bentuk-bentuk pengingkaran akan kewajiban debitur kepada kreditur dalam melaksanakan pembayarannya. hal ini sering disebut wanprestasi. Eksekusi merupakan pemenuhan prestasi oleh pihak kreditur terhadap debitur, namun kenyataannya proses pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan sebagai jaminan kredit masih banyak memiliki berbagai kendala-kendala dalam praktek yang justru merugikan debitur. Seperti halnya kasus yang terjadi di Sulawesi Selatan.

Proses lelang yang dilaksanakan tanggal 27 Mei 2013 dan eksekusi pengosongan yang berlangsung tanggal 26 November 2013, terhadap objek lelang yang berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 90 m², SHM No. 744 atas nama Hj. Sulfiati Binti Siga yang terletak di jalan lanto Dg. Pasewang No. 8, Kampung Solorijang, Desa/Kelurahan Alliritengae, Kecamatan Maros baru, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan. Lelang dan eksekusi pengosongan tersebut terkesan banyak oknum didalamnya yang mempermainkan

hak tanggungan tersebut, baik dari Bank Megah, Bank Balai Bang Lelang, maupun Pengadilan Negeri Maros. Menurut sumber Hj. Sulfiati sebagai debitur/nasabah tersebut menjaminkan sertifikat tanah pada bank Megah sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan jatuh tempo tanggal 05 Agustus 2011 sampai dengan 05 Agustus 2015. Di dalam pembayaran Hj. Sulfiati tersebut dua kali tidak membayar angsuran. Dari wanprestasi Hj. Sulfiati tersebut diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dari bank Megah, karena tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk membayar tunggakan tersebut. Maka tanggal 20 Mei 2013 PT.Bank Megah Tbk, menyurati Sulfiati dengan pemberitahuan lelang yang dimilikinya berupa hak tanggungan yang dilaksanakan tanggal 27 Mei 2013 dengan berharap sebelum tanggal lelang tersebut rumah dan tanah sudah dalam keadaan tidak dihuni (kosong), yang ditanda tangani oleh Hendrik PT. Bank Megah Tbk KCP Maros sebagai manajer collection didalam surat pemberitahuan lelang tersebut. Awal dari wanprestasi tersebut timbulah fenomena yang terjadi dari proses lelang hingga eksekusi pengosongan tanah dan bangunan tersebut penuh tanda tanya, dari Bank Megah sebagai kreditur, pemohon lelang sepihak saja dalam menetapkan nilai atau harga eksekusi objek hak tanggungan tersebut, tanpa ada kesepakatan dengan debitur sehingga nilai limit tersebut dididuga menguntungkan sepihak saja, Sulfiati (debitur) menyampaikan kepada media BIN, bahwa didalam penentuan harga

limit tersebut tidak diikutsertakan, Hj. Sulfiati merasa kecewa dengan lelang tersebut karena nilainya sangat rendah, rumah dan bangunan yang berlantai 3 (tiga) itu hanya dilelang Rp. 350 juta (tiga ratus lima puluh juta) rupiah , padahal jika dari pihak kreditur menyampaikan nilai limit tersebut kepada Hj. Sulfiati, objek hak tanggungan tersebut bisa dijual 1 Milyar, karena sudah ada orang yang menawarkan kepada Hj.Sulfiati dengan harga 1 Milyar. Kalau kita kembali pada dasar hak tanggungan yang diatur dalam pasal 20 Undang-Undang No. 4 tahun 1996, di dalamnya telah diatur tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang- undangan untuk pelunasan piutang, yaitu pada point 2 (dua) atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Selain itu kuasa hukum Hj. Sulfiati, Andi Azis Maskur, S.H ini menyampaikan juga dalam suratnya kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas keberatan lelang tersebut menyatakan tidak sah dan tidak memenuhi syarat- syarat pelelangan sebagaimana yang disebutkan dalam pengumuman ulang eksekusi hak tanggungan yang berbunyi “bahwa peserta lelang wajib menyetor dana jaminan ke rekening KPKNL yang sudah harus efektif selambat-lambatnya 1 hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang. Sahnya peserta sebagai pembeli apabila telah menyetor jaminan terlebih dahulu seperti

yang dimaksudkan di atas, akan tetapi didalam risalah lelang No.350/2013 tertanggal 27 Mei 2013 tidak dilampirkan bukti penyetoran dana jaminan peserta lelang yang telah disahkan menjadi pembeli. Oleh karena itu pelaksanaan lelang tersebut haruslah tidak sah, karena diduga ada unsur rekayasa sebelum dan sesudah dilaksanakan pelelangan. Dengan begitu pelelangan objek tersebut tidak memenuhi syarat- syarat dan dinyatakan batal". Itulah kutipan dari isi surat keberatan lelang pengacara Hj. Sulfiati. Dengan tanggal yang berbeda Hj. Sulfiati didatangi H. Syamsuddin S tanggal 4 Juni 2013, yang menyampaikan bahwa dirinya adalah pemenang lelang sambil menyerahkan risalah lelang. Kemudian didatangi juga oleh Drs. Ramli R. Syam bersama istrinya (pengontrak) tanggal 9 Juni 2013 dengan muka marah berkata dia tidak akan meninggalkan rumah tersebut sebelum habis kontraknya, karena didatangi oleh H. Syamsuddin sebagai pemenang lelang dan menyampaikan bahwa bapak tidak lama lagi harus keluar dari tempat ini (yang dimaksud adalah objek yang akan dieksekusi). Tetapi ada apa dengan H. Syamsuddin S dan pengontrak Drs.Ramli R. Syam, Balai Lelang, serta Ketua Pengadilan Negeri Maros tiba- tiba dipanggil menghadap ke Ketua Pengadilan dalam surat tanggapan tentang risalah panggilan teguran nomor: 07/PDT.G.A.ESK/2013/PN Maros dan saat itu juga Ketua Pengadilan memperlihatkan kepada Sulfiati risalah lelang yang pemenangnya adalah Drs. Ramli R Syam sekaligus didalam

pemeriksaan perkara perdata tegoran yang pemohonnya adalah Drs. Ramli R Syam juga. Sebelum terjadi eksekusi hak tanggungan tersebut, pengacara sulfiati menyurat kepada Pengadilan Tinggi SulSel, tanggal 12 November 2013 perihal perlindungan hukum atas perkara 07/PDT.G.A.EKS/2013/PN Maros, untuk dilakukan penundaan eksekusi sampai batas penyelesaian proses-proses hukum yang sementara berlangsung tetapi penundaan eksekusi tersebut diabaikan begitu saja sehingga tanggal 18 November 2013, Ketua Pengadilan Negeri Maros menyampaikan surat kepada Hj. Sulfiati dengan perihal eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 26 November 2013 tepatnya jam 09.00 WITA. Eksekusi pengosonganpun berlangsung tanggal 26 November 2013 yang berupa objek lahan 90m² dan bangunan yang sangat ramai oleh warga sekitar yang menyaksikan eksekusi tersebut dari Pengadilan Negeri Maros dengan mendatangkan pula aparat kepolisian sebanyak 2 (dua) truk dari pihaknya yang dieksekusi sama sekali tidak melakukan perlawanan. Saat itu Hj. Sulfiati tidak bisa berbuat apa-apa sangat malu dengan adanya eksekusi tersebut, tiba-tiba dari polisi mengangkatnya, digotong dengan dipaksa naik di mobil ambulan yang didatangkan oleh Ramly, Sulfiati tersentak kaget dengan digotongnya dia ke ambulan. Bukankah di dalam praktek Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang bermasalah yang dilelang oleh balai lelang. Hal tersebut terjadi

Pengadilan menganggap bahwa terhadap objek lelang dijual oleh balai lelang tidak terdapat peletakan sita oleh badan Pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan. terkait dugaan rekayasa dalam penerbitan risalah lelang yang terjadi 2 (dua) kali dalam penerbitan risalah lelang dimana nama pemenang lelang tersebut berbeda, risalah lelang pertama terbit atas nama pemenang Syamsuddin S, sedangkan risalah lelang kedua terbit atas nama Syamsuddin S, kuasa dari Drs. Ramli R Syam (selaku pemohon eksekusi). Padahal mereka tidak saling kenal saat H.Syamsuddin mendatangi Ramli (pengontrak) untuk mengosongkan rumah yang dia kontrak dengan Hj. Sulfiati (sebelum eksekusi). Tapi mengapa didalam risalah lelang yang ke 2 (dua) diterbitkan oleh pejabat lelang Kelas I, Baso Syamsuddin, S.I.P kuasa dari Ramli.

B. Pelelangan Barang Jaminan Oleh Bank Terhadap Perbuatan Wanprestasi Nasabah Bank di Surabaya

Keluarga Dewi Fitriani dan Saiin hanya bisa melihat para petugas yang membawa keluar barang-barang yang ada di dalam rumah tersebut. Suasana haru tampak terlihat saat petugas membawa keluar ayah Dewi yakni Sabartono yang sudah berusia 80 tahun ini keluar rumah. Sabartono yang sakit stroke ini akhirnya dibawa keluar dengan mobil ambulance. Sebab, rumah yang selama ini ia tempati

bersama 10 anggota keluarga lainnya harus dieksekusi oleh PN Surabaya.

Saiin dan kuasa hukumnya Isya Julianto menceritakan bagaimana rumah tersebut akhirnya dilelang oleh pihak Bank. Saiin, pihaknya sejak tahun 2008 hutang ke Bank Mega Syariah sebesar Rp 250 juta dengan cicilan Rp 6,6 juta yang dibayar selama enam puluh bulan. Pada tahun 2010 hutang tersebut kemudian ditambah Rp 110 juta sehingga total hutang menjadi Rp 360 juta dan cicilan Rp 7 juta. Namun karena mereka ada kesulitan keuangan karena Bapak sakit stroke, maka kami mengalami keterlambatan dalam pembayaran hingga enam bulan. Selama terlambat membayar, pihaknya mengajukan *reschedule* ke pihak Bank. Dalam pengajuan *reschedule*, pihak Bank meminta uang Rp15 juta. Ketika uang tersebut berusaha mereka bayar, dan akhirnya bisa mmereka bayarkan ke Bank namun pihak Bank menolak *reschedule* yang mereka ajukan dengan alasan tidak mendapat acc dari Jakarta. Kemudian pihak Bank mengajukan lelang dan akhirnya objek sengketa tersebut dibeli oleh seseorang yang bernama Nani sebesar Rp 225 juta, Padahal harga rumah ini saat ini Rp800 juta. Nani Rukhaini, sang pemohon eksekusi mengaku bahwa dirinya membeli rumah tersebut dari hasil lelang sekitar dua tahun lalu.

BAB IV

ANALISIS YURIDIS TINDAKAN PELELANGAN BARANG JAMINAN OLEH BANK TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI NASABAH BANK MENURUT PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

A. Pelaksanaan pelelangan barang jaminan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah saat ini masih sangat menekankan pada arti pentingnya jaminan kredit. Jaminan kredit dibutuhkan oleh bank untuk mendapatkan kepastian atas pengembalian hutang dari nasabah setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan membuat perjanjian jaminan. Tidak sedikit nasabah yang melakukan wanprestasi pada prestasinya yang tidak terpenuhi, salah satu bentuk wanprestasinya adalah melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat). Apabila nasabah wanprestasi bank dapat melakukan penjualan objek hak tanggungan terhadap jaminan guna melunasi hutang nasabah kepada bank. Namun tidak sedikit bank yang merugikan debitor dari hasil penjualan lelang dan dari pelaksanaannya pun masih banyak yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Contohnya dari kasus Hj. Sulfiati, hak tanggungannya di lelang oleh bank Megah di KPKNL,

memang jika dilihat aspek perdata maka debitur dipandang telah melakukan wanprestasi, sebab debitur tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana debitur tidak membayar angsuran selama 2 bulan namun jika dilihat dari tunggakannya masih dalam kategori lancar, karena yang di kategori kurang lancar yaitu 3 bulan + 1 bulan (4 bulan). meskipun pihak bank dapat melakukan eksekusi terhadap barang yang menjadi agunan melalui balai lelang dan bank selaku kreditur memiliki kedudukan istimewa dalam undang-undang hak tanggungan, akan tetapi bank tidak boleh melakukan tindakan-tindakan yang berlebihan kepada debitur dan pihak bank juga harus memperhatikan hak-hak dan kedudukan debitur. Dari hasil lelang tersebut digunakan untuk menutupi kredit macet dan apabila masih ada sisa maka bank harus mengembalikan kepada debitur setelah dikeluarkan untuk seluruh kewajiban hutang dan bunga. Karena melihat kasus dari Hj. Sulfiati dari pihak debitur yang di rugikan, di sisi lain ada pihak lain yang mau membeli rumah Hj. Sulfiati dengan harga standar/ layak untuk membayar hutang piutang kepada kreditur di bandingkan dengan harga nilai limit lelang. Selain itu dalam undang-undang hak tanggungan kedudukan debitur juga mendapatkan perlindungan hukum. Ketentuan pembeli lelang yang tidak sesuai dengan Pasal 31 ayat (1), (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

seharusnya pembeli lelang terlebih dahulu menjaminkan uang sedikitnya minimal 20 (duapuluh) juta rupiah dan harus di setorkan melalui rekening bendahara penerimaan KPKNL rekening balai lelang atau rekening khusus atas nama jabatan pejabat lelang kelas II paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif pada rekening tersebut. Tetapi pada kenyataannya pemenang lelang rumah hak tanggungan milik Hj. Sufiati tersebut tidak menjaminkan uang penawaran terlebih dahulu kepada KPKNL yang artinya tidak sesuai peraturan yang berlaku. Dengan demikian secara konkritnya realita jika terjadi kasus seperti itu dan melanggar peraturan yang sudah di tetapkan maka pelaksanaan atau pembeli lelang rumah milik Hj. Sulfiati tidak sah dan dapat di batalkan demi hukum.

B. Perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur ketika kreditur melakukan tindakan pelelangan barang jaminan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada

Berbicara mengenai masalah perkreditan ini tentu tidak dapat dilepaskan dengan masalah perlindungan hukum karena diantara kedua masalah tersebut terkait erat satu dengan lainnya. Disatu pihak perlu dilakukan upaya berbagai kemudahan untuk mendorong pembangunan perekonomian masyarakat melalui fasilitas kredit perbankan, dipihak lain perlu diberikan perlindungan hukum yang seimbang dalam pemberian fasilitas kredit itu sendiri. Adapun

perlindungan bagi debitur/pemberi hak tanggungan adalah sebagai berikut:

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjual objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demilikan itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2). Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 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-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan dalam ayat (3). Dilihat dari sifat *accessoir* dari suatu perjanjian tambahan maka perjanjian tambahan tersebut ikut batal bila perjanjian pokok tersebut batal yang disebabkan oleh kreditur yang telah melanggar Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan karena berdasarkan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan bila ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dilanggar maka eksekusi hak tanggungan tersebut batal demi hukum.

Dari kasus Hj. Sulfiati dan Dewi Fitriani dan Saiin, kreditur sangat merugikan debitur, karena kreditur melelangkan obyek hak tanggungan tersebut dengan harga limit yang rendah. Pada kasus Hj.

Sulfiati yang berkedudukan sebagai debitur, pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur, dilelang dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yakni sebesar Rp. 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta), padahal objek hak tanggungan tersebut bisa dijual sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah). Selain kasus Hj Sulfiati, pada kasus keluarga Dewi Fitriani dan Saiin yang objek hak tanggungan nya dilelang sebesar Rp. 225.000.000 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), padahal objek hak tanggungan tersebut masih dapat dijual seharga Rp. 800.000.000 (Delapan Ratus Juta Rupiah). Hal ini menunjukkan perbuatan kreditur tersebut telah melanggar asas-asas yang diharuskan dalam lelang yakni asas keadilan, dimana dalam setiap proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan, hal ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual, sehingga khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi. Maka dapat dikatakan bahwa pelelangan yang dilakukan bank tersebut harus di batalkan karena pelelangan tersebut tidak sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan tidak memenuhi asas keadilan. Jadi, pelaksanaan

eksekusi hak tanggungan harus batal demi hukum karena pihak dari tereksekusi dirugikan. Karna dapat dilihat dari kedua kasus tersebut penjualan dalam menentukan limit terkesan semena-mena terhadap pihak debitur, meskipun menurut Peraturan Menteri keuangan Nomor Nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 35 yang mengatur bahwa dalam setiap pelaksanaan lelang nilai limit dan penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang, tetapi tetap penjual dalam hal ini kreditur harus memperhatikan asas-asas dalam pelaksanaan lelang yang dapat menciptakan keadilan bagi kedua belah pihak.