

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Mekanisme Proses Pelaksanaan Eksekusi Lelang Jaminan Hutang Pada Bank Syariah Indonesia

4.1.1. Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Eksekusi Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Indonesia.

Secara umum, Bank Syariah Indonesia melaksanakan fungsi utamanya yakni menyalurkan dana. Bank Syariah Indonesia melakukan kegiatan penyaluran dana melalui produk pembiayaan. Dalam produk pembiayaan Bank Syariah Indonesia menerapkan adanya agunan/jaminan tambahan untuk mengurangi hal-hal yang tidak diinginkan yang terjadi di kemudian hari. Salah satu jaminan yang diterapkan di Bank Syariah Indonesia berupa jaminan Hak Tanggungan.

Namun, dalam pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah tidak selalu mengalami kelancaran. Terdapat nasabah yang mengalami kondisi kemacetan dalam suatu pembiayaan. Ada beberapa faktor yang menjadi alasan nasabah mengalami kemacetan pembiayaan, di antaranya adalah:¹

1. Kondisi perekonomian yang lemah sehingga nasabah tidak

¹ Kreditor Harus Perhatikan Unsur Kepatutan dalam Pemberian Somas <https://www.hukumonline.com/klinik/d> -diakses pada 28 Mei 2024, Pukul. 22:52 WIB

mampu untuk membayar pembiayaan.

2. Karakter nasabah yang lemah dalam hal untuk membayar pembiayaan nya atau tidak beritikad baik untuk membayar pembiayaan yang telah di terimanya.
3. Usaha yang sedang dijalankan oleh nasabah dalam keadaan tidak lancar atau usahanya tersebut yang bangkrut sehingga tidak mampu membayar pembiayaan.

Berdasarkan kondisi yang telah disebutkan di atas maka pihak Bank Syariah Indonesia sebagai pihak yang telah memberikan pembiayaan akan melakukan upaya-upaya untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah tersebut sehingga mengurangi resiko kerugian. Karena pada prinsip nya nasabah sebagai penerima fasilitas pembiayaan berkewajiban penuh untuk membayar pembiayaan nya sesuai dengan akad yang telah di setujui antara pihak perbankan dan nasabah.

Sebelum pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan pihak Bank Syariah Indonesia telah memberikan teguran berupa surat peringatan I, pertanda nasabah masuk dalam kategori pembiayaan kurang lancar. Apabila setelah diberikan surat peringatan I namun nasabah juga tidak membayar pembiayaan maka pihak Bank Syariah Indonesia akan melanjutkan dengan memberikan surat peringatan II, dengan status nasabah juga menurun dari kurang lancar menjadi nasabah yang diragukan untuk membayar pembiayaan.

Selanjutnya, pihak bank akan meneruskan menyampaikan surat peringatan III artinya status nasabah tersebut di anggap sudah menjadi pembiayaan bermasalah. Kebijakan Bank Syariah Indonesia ini sudah sesuai dengan dengan kepatutan sebagaimana di atur dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang berbunyi:

“ Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya,tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian,diharuskan oleh kepatutan,kebiasaan atau undang-undang. “

Jika dilihat prosedur yang telah dijalankan maka Bank Syariah Indonesia sudah beritikad baik dengan memberikan teguran dan mengirimkan surat peringatan I,II,dan III sehingga tidak ada alasan nasabah untuk menolak jika pihak Bank Syariah Indonesia melakukan tindakan eksekusi pada objek hak tanggungan untuk di lelang.

Selain prosedur yang telah dilakukan, pihak Bank Syariah Indonesia juga melaksanakan upaya penyelamatan lain :

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Rescheduling adalah upaya penyelamatan dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia bagi nasabah jika tidak mampu melunasi pembiayaan yang telah jatuh tempo pembayaran. Dengan cara memberikan kelonggaran menunda tanggal jatuh tempo atau menyusun kembali jadwal atas angsuran

pembiayaan.

b. Persyaratan Kembali (*reconditioning*)

Reconditioning yaitu upaya dengan maksud untuk memperkuat kedudukan antara nasabah dan pihak bank. Upaya ini dilaksanakan dengan cara memperbarui persyaratan apakah perlu ditambah atau dikurangi baik dalam perubahan pembayaran, perubahan jumlah angsuran, jangka waktu, atau memberikan potongan selama perubahan tersebut tidak menambah nilai yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada pihak Bank Syariah Indonesia.

c. Penataan kembali (*restructuring*)

Restructuring ini merupakan upaya yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah Indonesia dengan cara melakukan penataan kembali pembiayaan . perubahan tidak hanya terbatas pada *rescheduling* dan *reconditioning* saja. Adapun penataan itu dapat dilakukan dengan beberapa kebijakan diantaranya adalah:²

1. Penambahan dana terhadap fasilitas pembiayaan
2. Mengkonversi akad pembiayaan awal dengan akad pembiayaan yang baru.

Dari ketiga upaya penyelamatan yang dilakukan pihak Bank

² Pasal 15 PBI No. 13/9/PBI/2011 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

Syariah Indonesia tersebut telah sesuai diatur dalam Peraturan Perbankan Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang restrukturisasi pembiayaan kurang lancar, diragukan, dan macet. Namun apabila upaya penyelamatan tersebut tidak dapat menyelesaikan pembiayaan bermasalah agar menjadi lancar kembali, maka pihak Bank Syariah Indonesia akan melakukan upaya penyelesaian melalui eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan ini merupakan konsekuensi terhadap akad diawal pada saat menerima pembiayaan dari bank.³

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang terjadi di Bank Syariah Indonesia dilakukan karena tidak terpenuhinya kewajiban nasabah (*wanprestasi*) dalam melakukan pembayaran pembiayaan yang telah diterimanya, berdasarkan kondisi *wanprestasi* nasabah pihak pun telah memberikan upaya berupa teguran dan pemberitahuan.

Pembiayaan bermasalah melalui eksekusi jaminan Hak Tanggungan oleh Bank Syariah Indonesia dilakukan dengan cara non litigasi dan litigasi, adapun prosedurnya adalah:

- a) Penyelesaian melalui agunan/aset secara non litigasi dilakukan dengan cara, apabila nasabah juga tetap tidak mapu untuk membayar pembiayaannya maka pihak Bank Syariah Indonesia akan mengambil langkah-langkah sebagai berikut:
 - a. Penjualan Dengan Surat Kuasa

³ Peraturan Perbankan Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang restrukturisasi pembiayaan

Surat kuasa menjual adalah kuasa yang diberikan dari pemilik jaminan Hak Tanggungan kepada pihak lain sebagai penerima kuasa. Dalam hal ini penerima kuasa bertindak atas nama atau bertindak dari pemberi kuasa untuk menjual atau perbuatan tertentu untuk kepentingan penjualan barang tersebut.

Bank syariah Indonesia membuat surat permintaan penyelesaian melalui jaminan secara sukarela dan ditandatangani dihadapan notaris. Inti dari surat kuasa tersebut berisikan bahwa nasabah tidak akan keberatan apabila objek Hak Tanggungan itu dijual apabila nasabah melakukan wanprestasi, dengan syarat jika ada kelebihan dalam penjualan objek Hak Tanggungan tersebut maka pihak Bank Syariah Indonesia berkewajiban memberikannya kepada nasabah.

Dengan begitu Bank Syariah Indonesia dapat mengambil pelunasan pembiayaan melalui objek Hak Tanggungan yang dijual dan kelebihannya di kembalikan pada nasabah.

b. Penjualan Kepada Bank (*Offset*)

Penyelesaian dengan cara Penjualan Kepada Bank (*Offset*) yaitu penjualan agunan kepada bank melalui pejabat/karyawan yang ditunjuk atau langsung oleh Bank Syariah Indonesia.

Offset dapat dilakukan apabila nasabah bersedia atau sukarela untuk menjual objek Hak Tanggungan kepada pihak Bank Syariah Indonesia.

Eksekusi penjualan objek Hak Tanggungan kepada bank ini sudah di atur dalam Pasal 40 undang-undnag No.21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah yang berbunyi :⁴

“ Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun “

b) Eksekusi agunan/aset secara litigasi atas objek Jaminan Hak Tanggungan dengan cara:

a. Eksekusi Atas Kekuasaan Sendiri (*parate executie*)

Bank Syariah Indonesia mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

⁴ Pasal 40 undang-undnag No.21 Tahun 2008 tentang Eksekusi penjualan objek Hak Tanggungan

Hal ini telah diatur dalam pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi:⁵

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

Hal ini pun di perkuat dengan adanya akta pembebanan Hak Tanggungan. Bank Syariah Indonesia melakukan *parate executie* melalui pelelangan langsung dengan cara mengajukan permohonan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan secara tertulis kepada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

b. Eksekusi Melalui Penetapan Pengadilan

Eksekusi ini dilakukan dengan cara meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan Agama. Setelah Pengadilan Agama mengeluarkan penetapan sita eksekusi dan berita acara selanjutnya Pengadilan Agama akan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL. Hasil lelang diberikan kepada Pengadilan Agama selanjutnya akan diserahkan kepada pihak Bank

⁵ pasal 6 UU Hak Tanggungan

Syariah Indonesia ,jika masih ada sisa maka akan dikembalikan kepada nasabah.

4.1.2. Mekanisme Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan di Bank Syariah Indonesia

Pada dasarnya proses penjualan objek Jaminan Hak Tanggungan oleh bank sering dilakukan melalui pelelangan umum. Pada pembiayaan bermasalah bank Syariah Indonesia juga melakukan eksekusi dengan cara litigasi melalui penetapan fiat pengadilan dan *parate executie* yang berdasarkan pasal 20 dan pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Maka Bank Syariah Indonesia melakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Bank Syariah Indonesia melakukan kebijakan eksekusi lelang berdasarkan putusan Pengadilan Agama serta peraturan undang-undang.⁶

Tahapan lelang diatur dalam peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang petunjuk dalam pelaksanaan eksekusi lelang. Adapun mekanisme untuk melaksanakan lelang maka Bank Syariah Indonesia terlebih dahulu mengajukan permohonan lelang kepada kepala KPKNL dengan tujuannya agar dikeluarkan jadwal terkait hari,tanggal dan tempat dilaksanakannya proses lelang dengan persyaratan

⁶ peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang petunjuk dalam pelaksanaan eksekusi lelang

yang telah dipenuhi sebelumnya. Adapun yang menjadi syarat agar di setujui lelang yaitu:

- a. Surat permohonan lelang
- b. Salinan Sertifikat hak Tanggungan
- c. Akad pembiayaan
- d. Bukti wanprestasi dengan melampirkan surat peringatan yang ditujukan kepada nasabah
- e. Surat keterangan terkait objek jaminan
- f. Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT)
- g. Surat pemberitahuan lelang kepada nasabah

Syarat-syarat tersebut akan di serahkan untuk diperiksa oleh KPKNL, jika tidak terdapat masalah dalam dokumen yang telah diserahkan maka pihak KPKNL akan memberikan jadwal dan tempat terkait pelaksanaan eksekusi lelang, adapun untuk tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL.

Hal ini diatur dalam pasal 12 ayat 1 yang berbunyi “Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPNKL atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas II tempat yang berbeda “

Selanjutya setelah pimpinan KPKNL mengeluarkan jadwal serta tempat pelaksanaan lelang maka pihak Bank Syariah Indonesia akan membuat pengumuman lelang melalui media surat kabar atau media lainnya. Pengumuman lelang tersebut dimuat hal-hal sebagai berikut:

- (1) Identitas penjual
- (2) Jenis dan jumlah barang
- (3) Hari, tanggal, waktu serta tempat pelaksanaan lelang
- (4) Lokasi ,luas tanah,jenis hak atas tanah,dan ada atau tidak bangunanya
- (5) Uang jaminan penawaran lelang
- (6) Harga limit

Fungsi di cantumkan harga lelang dalam pengumuman tersebut agar calon peserta mengetahui harga dari objek Jaminan Hak Tanggungan yang akan dilelang. Pengumuman dilakukan dengan dua kali dengan jangka waktu beselang 15 hari dan pengumuman lelang selanjutnya hanya berselang 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Setelah pengumuman dilakukan, pihak Bank Syariah Indonesia memberitahukan kepada nasabah dan phak-pihak lainnya terkait objek jaminan Hak Tanggungan yang akan di lelang.⁷

Tahapan setelahnya adalah pelaksanaan lelang. Pelaksanaan lelang sepenuhnya dilakukan oleh pihak KPKNL. Dalam hal ini pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dengan penawaran:

- a) Pelaksanaan secara lisan naik-naik/turun-turun
- b) Secara tertulis

⁷ Yuda Cahya Kumala, *Lelang Indonesia (Serba Serbi Lelang dan Pelaksanaannya diIndonesia)*, (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2020), hal. 136.

- c) Pelaksanaan secara tertulis yang dilanjutkan dengan lisan
- d) Pelaksanaan secara gabungan antara lelang *online* dengan konvensional.

Dalam tahapan ini pejabat lelang akan menemukan peserta lelang yang secara hukum sah menjadi pembeli atas penawaran atas penawaran dengan limit yang lebih tinggi dan telah melakukan pembayaran sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Setelah pelaksanaan lelang maka pejabat lelang wajib menerbitkan risalah lelang, yang berfungsi sebagai berita acara terkait hasil pelaksanaan lelang untuk kemudian diserahkan kepada pemenang lelang. Dalam risalah lelang dimuat hal-hal yang telah diatur dalam BAB VIII Pasal 87 hingga pasal 96 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

Risalah lelang yang telah dibuat oleh pejabat lelang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak. Oleh karena itu jika risalah lelang tidak diterbitkan oleh pejabat lelang maka pelaksanaan lelang itu di anggap tidak sah.

Setelah lelang dilakukan sampai selesai serta objek Jaminan Hak Tanggungan terjual maka pihak KPKNL akan membuat laporan dan pembukuan terkait pelaksanaan lelang. Tujuan dari lelang menjual objek Jaminan Hak Tanggungan adalah agar hasil penjualan Jaminan Hak Tanggungan itu dapat dipergunakan sebaagai sumber pelunasan atau

pembayaran kewajiban nasabah pada pihak bank. Namun demikian jika dalam pelaksanaan lelang tersebut terdapat sisa dari hasil lelang, maka uang tersebut menjadi hak nasabah.

Berdasarkan uraian diatas, Bank Syariah Indonesia telah melakukan prosedur pelaksanaan lelang, mulai dari tahap persiapan, pelaksanaan, hingga sampai pada tahap penyelesaian sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Namun pelaksanaan lelang objek Jaminan Hak Tanggungan di Bank Syariah Indonesia dilaksanakan tidak hanya mengacu pada ketentuan hukum positif saja, tetapi juga mengacu pada ketentuan berdasarkan fatwa DSN-MUI. Dalam perspektif hukum Islam jaminan secara umum terbagi menjadi dua yaitu jaminan perorangan (*kafalah*) dan jaminan kebendaan (*rahn*).⁸

Kafalah dengan harta adalah adanya kewajiban yang harus di selesaikan dengan pembayaran berupa harta. Fasilitas *kafalah* diberikan kepada nasabah bertujuan untuk kelancaran transaksi nasabah . *Kafalah* diatur dalam surat edaran bank Indonesia No. 10/4//DPbs tentang pelaksanaan Prinsip Syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan

⁸ Ketentuan Umum Penjualan *Marhun* huruf (a) Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.

penyaluran dana yang ditujukan kepada seluruh bank Syariah yang berada di Indonesia.⁹

Adapun praktik dalam jaminan kebendaan adalah dengan cara menahan aset nasabah untuk sebagai jaminan tambahan atas pembiayaan yang telah disetujui nasabah, sekaligus sebagai konsekuensi dari pembiayaan yang diterima nasabah. *Rahn* ini diatur dalam fatwa DSN-MUI No.25/DSN/-MUI/2002. Dalam konsep Jaminan Hak Tanggungan, nasabah akan menyerahkan objek sertifikat Jaminan Hak Tanggungan nya kepada pihak Bank Syariah Indonesia sebagai Jaminan atas pembiayaan yang telah di terimanya. Apabila nasabah melakukan wanprestasi maka Bank Syariah Indonesia akan melakukan eksekusi terhadap objek Jaminan Hak Tanggungan tersebut.

Eksekusi objek Jaminan Hak Tanggungan dikategorikan dalam bentuk jual beli hal ini sesuai dengan prinsip fiqih muamalat, jual beli dengan cara lelang ini disebut juga dengan *ba'i muzayyadah* artinya penjualan dengan metode penawaran yang tertinggi. Jual beli lelang berbeda dengan jual beli secara lelang, perbedaan tersebut terletak pada adanya hak untuk memilih (*khiyar*) artinya boleh tukar menukar di muka umum, sedangkan dalam jual beli secara lelang tidak diperbolehkan untuk tukar menukar, tetapi melainkan dengan cara menawarkan barang dengan harga tertinggi di depan khalayak ramai.

⁹ surat edaran bank Indonesia No. 10/4//DPbs tentang pelaksanaan Prinsip Syariah

Oleh sebab itu, di dalam hukum Islam bahwa lelang hukumnya adalah boleh (*mubah*). Meskipun secara bahasa *muzayyadah* berarti tambahan namun bukanlah termasuk riba. Makna tambahan dalam lelang adalah harga dengan penawaran lebih tinggi berbeda dengan tambahan dalam riba dimana tambahan yang perjanjian dimuka pada akad pinjam meminjam. yang dilaksanakan oleh Bank Syariah Indonesia sudah memenuhi rukun dan syarat. Adapun rukun serta syarat jual beli yang sah dalam Islam adalah jika terpenuhi adanya si penjual dan si pembeli serta adanya, akad, dan objek yang akan di akad kan dalam jual beli itu. Adapun objek dari akad itu ialah Jaminan Hak Tanggungan dan akad dilaksanakan setelah ditentukannya pembeli.

Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Bank Syariah Indonesia merujuk pada Fatwa DSN-MUI. Akan tetapi mekanisme yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Adapun sifat eksekusi lelang itu ialah penjualan secara paksa pada barang bergerak maupun tidak bergerak. Potensi adanya ketidakpuasan dari nasabah pasti ada, sehingga akan ada muncul gugatan kepada pihak yang berwenang untuk menyelesaikan masalah ini.

Terakhir apabila eksekusi lelang telah selesai dan jaminan sudah terjual maka jika ada kelebihan hasil lelang terhadap hutang yang harus dibayarkan, pihak Bank Syariah Indonesia akan menghubungi nasabah

untuk mengambil sisa dari hasil penjualan objek jaminan. Sebaliknya jika ternyata hasil penjualan jaminan itu tidak mencukupi untuk menutupi hutang maka nasabah masih punya kewajiban melunasi sisa hutangnya.

4.2. Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Terhadap Eksekusi lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Indonesia

Setelah berlakunya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 yaitu tentang Hak Tanggungan atas tanah serta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah tidak lagi termasuk dalam jaminan hipotek, tetapi sudah beralih masuk ke lembaga Jaminan Hak Tanggungan.¹⁰

Hak atas tanah ini bisa menjadi Objek Jaminan Hak Tanggungan jika dapat memenuhi dua syarat. Yang pertama ditinjau menurut sifatnya hak atas tanah itu dapat dialihkan serta mempunyai nilai jual. Akan tetapi jika Objek jaminan Hak Tanggungan tersebut tidak memiliki nilai jual maka akan merugikan pihak perbankan. Dan yang terpenting adalah hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan perundang-undang yang berlaku serta didaftarkan di kantor Pertanahan agar memiliki sertifikat yang sah.

Ada beberapa cara eksekusi Hak Tanggungan, salah satunya adalah dengan penjualan Objek Jaminan Hak Tanggungan di muka umum/lelang. Dalam eksekusi lelang Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan jaminan perlindungan secara seimbang untuk kedua pihak, baik bagi nasabah maupun pihak perbankan.

¹⁰ Undang-Undang No.4 Tahun 1996 yaitu tentang Hak Tanggungan atas tanah serta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah

Adapun bentuk dari perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang kepada bank yaitu hak untuk menjual Hak Tanggungan agar bank tidak mengalami kerugian atas nasabah wanprestasi terhadap pembiayaan yang diterimanya.¹¹

Dan adapun jaminan perlindungan terhadap nasabah yaitu dibagi menjadi dua jenis , pertama secara *preventif* dan secara *represif*. Perlindungan cara *preventif* merupakan tindakan pencegahan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan sehingga akan merugikan kedua belah pihak. Selaras dengan adanya tindakan pencegahan itu, maka untuk melindungi hak-hak nasabah harus dilakukan penilaian terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan , sebagaimana di dalam POJK No. 16/POJK.03/2014 disebutkan tentang penilaian kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah menyebutkan :¹²

“ Yang dimaksud dengan penilaian adalah pernyataan tertulis dari penilai independen atau penilai *intern* Bank mengenai taksiran dan pendapat atas nilai ekonomis dari agunan berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta obyektif dan relevan menurut metode dan prinsip-prinsip yang berlaku

¹¹ Muh. Akbar Azis Purnomo, “Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan yang Bukan Debitur Dalam Perjanjian Kredit”, *Unnes Law Journal*, Vol. 3, No. 1, (2014), hal. 66.

¹² Novian Syaputra, Hak dan Kewajiban Pemilik Barang Jaminan yang Dilelang Oleh PT Pegadaian (Persero) Cabang Kota Palembang, (Palembang, Skripsi Universitas Muhammadiyah Palembang, 2016).

umum yang ditetapkan oleh asosiasi dan/atau institusi yang berwenang.“

Sebagaimana dalam pasal 12 UUHT melarang apabila pihak bank melakukan akad perjanjian dengan cara menguasai Hak Tanggungan jika nasabah wanprestasi, hal ini batal demi hukum . karena ini akan merugikan nasabah apabila objek Jaminan Hak Tanggungan bernilai besar dibandingkan atas hutang yang ditanggungnya.¹³

Namun Bank Syariah Indonesia sangat memperhatikan asas publisitas atas objek Hak Tanggungan, sehingga nasabah terlindungi hak-hak nya dan pihak bank akan mudah untuk melaksanakan eksekusi lelang. Asas publisitas tersebut berisi tentang siapa sebagai pemberi pembiayaan, berapa jumlah nya, serta objek yang mana dijadikan Jaminan Hak Tanggungan. Objek Jaminan Hak Tanggungan harus di daftarkan kepada kantor Pertanahan, sebagaimana termaktub dalam pasal 13 ayat (1) UUHT mengatakan bahwa “ Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. “

Selanjutnya perlindungan hukum yang di berikan oleh Bank Syariah Indonesia ketika nasabah wanprestasi adalah dengan melakukan revitalisasi rescheduling ,reconditioning ,serta *restructuring*. Senada yang terdapat dalam Pasal 2 huruf a POJK No. 1 Tahun 2013 tentang perlindungan nasabah Sektor Jasa Keuangan menegaskan bahwa

¹³ pasal 12 UUHT

perlindungan konsumen menerapkan penanganan pengaduan serta penyelesaian sengketa konsumen secara sederhana, cepat dan biaya yang terjangkau.

Namun demikian selain itu sebelum pelaksanaan lelang terjadi pihak bank akan memberikan terlebih dahulu surat peringatan I, II, III terhadap nasabah. Bertujuan agar nasabah tersebut tahu bahwa pembiayaannya dalam keadaan kategori kurang lancar dan berpotensi bermasalah.

Begitupun juga ketika hendak melakukan permohonan eksekusi lelang pada KPKNL maka Bank Syariah Indonesia memberitahukan bahwa Objek Jaminan Hak Tanggungan milik nasabah telah terdaftar di KPKNL. Dan Bank Syariah Indonesia membuat pengumuman lelang sehingga peserta lelang akan semakin bertambah.¹⁴

Berdasarkan uraian yang telah di sampaikan diatas ,sebagaimana terdapat dalam POJK No.1 Tahun 2013 tentang perlindungan konsumen yang mengedepankan prinsip transparansi.

Penerapan prinsip transparansi ini sangat penting untuk mencapai kesinambungan Bank Syariah Indonesia agar tetap memperhatikan kepentingan kedua belah pihak. Dan tujuan lainnya agar usaha bank syariah berjalan secara objektif dan professional.

¹⁴ Abdul Nasser Hasibuan, Rahmad Annam, dan Nofinawati, *Audit Bank Syariah*, (Jakarta: KENCANA, 2020) Hal. 71.

Juga hal lain yang diperhatikan oleh Bank Syariah Indonesia adalah tentang limit likuidasi yang berdasarkan penilaian internal bank dan penilaian eksternal (*Independent Appraisal*). Dengan tetap memperhitungkan komponen kewajiban nasabah dan biaya-biaya lainnya. Sebagaimana diatur pada Pasal 48 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa ketetapan nilai limit ditetapkan berdasarkan penilaian dari penilai atau penaksiran dari penksir.¹⁵

Saat pelaksanaan selesai sesuai dengan prosedur per undang-undangan maka pihak KPKNL akan menyerahkan hasil bersih lelang pada Bank Syariah Indonesia selaku penjual. Dan Bank Syariah Indonesia mengambil pelunasan dan sisa hasil lelang itu akan menjadi hak nasabah. Hal itu merupakan bentuk dari perlindungan nasabah yang diberikan oleh Bank Syariah Indonesia. Untuk kasus lelang sendiri yang sudah dilaksanakan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Rantauprapat selama periode 2023-2024 adalah sebanyak kurang lebih 400 eksekusi lelang Jaminan Hak Tanggungan milik nasabah, dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

¹⁵ Pasal 48 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang