

BAB IV

PEMBAHASAN

1.1. Analisis Pandangan Hakim Dalam Putusan Perkara Nomor 333/PDT/2020/PT MDN Berkaitan Dengan Gugatan Debitur Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Medan

1.1.1. Posisi Perkara Putusan Nomor 333/PDT/2020/PT MDN

Hakim telah melakukan putusan pada tingkat banding yaitu putusan perdata Nomor 333/PDT/2020/PT MDN tentang perkara wanprestasi pada perjanjian kredit antara debitur berinisial SD sebagai pembanding semula penggugat dengan kreditur PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai terbanding semula tergugat. Debitur sebelumnya telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor Register: 165/Pdt.G/2017/PN.Mdn tanggal 17 Oktober 2017.

1. Gugatan

Bahwa Tergugat digugat dalam persidangan karena telah melakukan wanprestasi pada perjanjian kredit yang oleh Penggugat dijelaskan sebagai berikut:¹

Bahawa Tergugat telah menyetujui permohonan Penggugat untuk mendapat pinjaman sebagaimana yang tertuang pada Surat Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan SD Kontrak Nomor: 00003-

¹Putusan No.165/Pdt.G/2017/PN Mdn

01-03-002243-6 tertanggal 1 April 2010 dengan jaminan Tanah dan Bangunan berdasarkan Surat Hak Milik Nomor: 2271 atas nama SD yang telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama No.3730/2010, Akta Pembebanan Hak Tanggungan No.04 tahun 2010 tanggal 01 April 2010 yang kesemua akta tersebut dibuat oleh Notaris Dody Safnul,SH. Tergugat memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah). Jangka waktu pembayaran kembali fasilitas kredit yang diberikan pihak Tergugat kepada Penggugat selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas kredit yaitu berakhir pada 01 April 2020 dengan pembayaran setiap bulannya sebesar Rp. 4.699.700.- (empat juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus rupiah). Namun seiring berjalannya Perjanjian kredit yang telah disepakati bersama antara pihak Penggugat dengan Tergugat, terjadi kemacetan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat. Penggugat mengalami macet pembayaran akibat usaha yang bangkrut, namun Tergugat langsung melakukan pelelangan terhadap asset milik Penggugat yang telah dijaminan tersebut.

Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran selama lima tahun sejak surat perjanjian ditandatangani mencapai hampir Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun bunga dan denda yang harus ditanggung sebesar mencapai Rp.211.000.000,- (dua ratus sebelas juta rupiah) yang wajib dilunasi sementara nilai pasar jaminann agunan Penggugat sebesar lebih dari Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa artinya apabila dilelang dengan harga dibawah pasar, jelas sangat merugikan Penggugat dan menguntungkan Tergugat, hal ini sangat tidak manusiawi apabila lelang yang dilakukan Tergugat tanpa

pemberitahuan kepada Penggugat, artinya ada pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat selaku pihak perbankan.

Bahwa pada saat ini perjanjian di dalam perbankan cenderung terjadi bukan karena melalui proses perundingan yang seimbang diantara para pihak. Perjanjian ini dibuat dengan cara menyiapkan syarat-syarat baku dalam atau pada suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak, kemudian disodorkan kepada pihak lainnya untuk melakukan perundingan atas syarat-syarat yang disodorkan itu. Dalam konteks universal diatas, Penggugat merasa penandatanganan Perjanjian Kredit yang dimohonkan Penggugat kepada Tergugat merupakan Perjanjian yang baku hal mana klausula yang memberikan hak salah satu pihak yang lebih kuat kedudukannya dan memutuskan sebelum waktunya dalam hal-hal tertentu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

Bahwa perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat adalah Tergugat melakukan wanprestasi dengan cara menaikkan tagihan angsuran bulanan tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat padahal telah ditegaskan didalam perjanjian bahwasanya pihak Bank akan memberitahukan secara tertulis kepada Debitur bila ada perubahan suku bunga perbankan. Tergugat juga melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena tidak adanya pemberitahuan adanya pelelangan terhadap asset milik penggugat (posita nomor 23).

Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo* dan terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisi terhadap

Jaminan milik Penggugat yang Hendak dilelang oleh Tergugat dengan Amar Putusan “Menunda Pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan atas Jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Medan berupa Jaminan Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 2271 atas nama SD Sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkrach)”.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Tergugat adalah Penggugat Ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan Penggugat adalah debitor beritikad baik;
4. Menyatakan sah dan berharga jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan dalam perkara ini berupa jaminan Tanah dan Bangunan yang terletak di jalan Garu III Gg. Musholla N0.159 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 2271 atas nama SD;
5. Menyatakan sah demi hukum Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan SD kontrak No: 00003-01-03-002243-6 tertanggal 01 April 2010 berakhir pada 01 April 2020;
6. Menyatakan demi hukum sisa hutang pokok yang harus dibayar Penggugat kepada pihak bank berdasarkan Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) dengan Surya Darma Kontrak No: 00003-01-03- 002243-6

tertanggal 01 April 2010 berakhir pada 01 April 2020 sebesar Rp. 211.000.000,- (dua ratus sebelas juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat membayar Kerugian Materil sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat membayar Kerugian Materil berupa Pengeluaran biaya advokat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

9. Menyatakan demi hukum terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit verbaar bij vooraad*) walaupun ada perlawanan (*verzet*, *banding* maupun *kasasi*);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) apabila Tergugat lalai memenuhi dan mentaati isi putusan ini;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini; Apabila, Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

2. Eksepsi

Bahwa Tergugat melakukan bantahan atas tuduhan tergugat dalam eksepsi sebagai berikut:²

²*Ibid.*

Bahwa dalil-dalil ataupun formulasi dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak jelas dengan gugatan wanprestasi sebagaimana gugatan yang telah diajukan oleh penggugat terkait paratek eksekusi terhadap proses lelang yang telah dilakukan, seharusnya gugatan yang diajukan adalah perbuatan melawan hukum bukan wanprestasi.

Didalam posita No.23 dalam gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, klausula-klausula/pasal-pasal mana dalam Perjanjian Kredit yang telah dilanggar oleh Tergugat tidak jelas dari dalil gugatan tersebut. Tetapi sebaliknya Penggugat yang wanprestasi, hal ini jelas tercantum dalam klausula di perjanjian; Pasal 15 ayat (1) huruf a: “Debitur wanprestasi, apabila terjadi salah satu atau lebih peristiwa-peristiwa adalah sebagai berikut: Debitur tidak membayar angsuran atau pun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan” Sehingga berdasarkan klausula pasal tersebut Penggugat tidak membayar angsuran kredit dan telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang telah tertuang dalam Perjanjian Kredit yang mengikat kedua belah pihak.

Namun Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena seharusnya menyertakan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan sebagai pihak yang menyelenggarakan. Tergugat juga menyatakan bahwa sebelum Penggugat dinyatakan masuk dalam catatan hitam/ kolektabilitas macet karena total tunggaknya sudah mencapai 26 bulan.

Tergugat menyatakan bahwa sebelum melakukan lelang atas jaminan, Tergugat telah menawarkan solusi-solusi terkait penyelamatan kredit dari pada Penggugat seperti perpanjangan jangka waktu kredit sehingga memperkecil angsuran kredit (Restrukturisasi Kredit) namun Penggugat tidak setuju/tidak pernah mengajukan permohonan tertulis untuk penjadwalan kredit (Restrukturisasi Kredit), sehingga Tergugat tetap melakukan pembinaan debitur sesuai prosedur dengan memberi peringatan-peringatan kepada Penggugat. Tergugat telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku dalam bentuk Surat Peringatan untuk penyelesaian tunggakan kredit, antara lain dengan mengeluarkan:

- a. Surat peringatan I No. 185/S/AMD-Area-3/MDN/AM/III/2016 tanggal 10 Maret 2016;
- b. Surat peringatan II No. 196/S/AMD-Area-3/AM/III/2016 tanggal 17 Maret 2016;
- c. Surat peringatan III No. 215/AMD-Area-3/MDN/AM/III/2016 tanggal 24 Maret 2016.

Namun Penggugat tidak mengindahkannya dan dengan itikad tidak baik menghindari dari kewajibannya sehingga Penggugat dinyatakan sebagai nasabah dengan kolektabilitas macet karena telah menunggak selama 26 bulan dengan sisa hutang sebesar Rp. 280.323.898,- (posisi kredit pada tanggal 01 Februari 2017).

Pada tanggal 01 Februari 2017, Penggugat pernah mengajukan permohonan keringanan kredit sebesar Rp.202.909.883 kepada Tergugat,

sehingga pada tanggal 02 Februari 2017, Tergugat mengeluarkan surat persetujuan keringanan pelunasan KPR (kredit Pemilikan Rumah) No. 80/S/AMD-Area-3/MDN/AM/III/2017 sebesar Rp.211.072.000 dengan syarat pelunasan paling lambat dilakukan tanggal 08 Februari 2017. Hal persetujuan keringanan Kredit tersebut juga tidak direspon ataupun ditindak lanjuti oleh Penggugat. Hal itulah yang kemudian membuat Tergugat akhirnya melaksanakan lelang atas jaminan dimana pengumuman dan proses-proses lelang dilaksanakan sesuai Undang-undang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Pertunjuk Pelaksanaan lelang.

Pelelangan terhadap objek SHM No.2271 atas nama SD telah dilakukan sebanyak dua kali melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Medan dengan jadwal-jadwal pelaksanaan lelang sebagai berikut:

- a. Lelang pertama dilaksanakan pada tanggal 09 Desember 2016 (berdasarkan surat dari KPKNL kota Medan No.S2244/WKN.02/KNL.01.2016 tanggal 09 November 2016 Perihal Penetapan Jadwal Lelang)
- b. Lelang kedua dilaksanakan No.S-413/WKN.02/KNL.01.2017 tanggal 21 Februari 2017 Perihal penetapan jadwal Lelang)

Namun sampai pada lelang kedua dilaksanakan belum ada yang berminat untuk membeli objek tersebut.

Dalam Eksepsi

1. Menerima atau mengabdikan seluruh eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet otvankelij verklard*) dalam putusan sela (Provisi);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan dalam jaminan tanah dan bangunan pada sertifikat hak milik (SHM) No. 2271 atas nama Debitur;
3. Menolak pernyataan yang menyatakan bahwa sisa hutang Penggugat adalah Rp.211.000.000,- (dua ratus sebelas juta rupiah)
4. Menyatakan sah berlakunya Kredit No.00003-01-03-002243-6 pada tanggal 01 April 2010;
5. Menyatakan Tergugat adalah Kreditur yang beritikad baik;
6. Menyatakan Penggugat adalah debitur wanprestasi;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

3. Amar Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 165/Pdt.G/2017/PN

Mdn

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat yaitu:³

³*Ibid.*

1. Mengenai eksepsi ad.1. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan Hukum (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*) Majelis berpendapat bahwa hal tersebut perlu dibuktikan lebih lanjut berdasarkan pembuktian berupa bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat di Persidangan; Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat eksepsi Tergugat pada ad.1. harus dinyatakan ditolak;

2. Mengenai ad.2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Eksepsi Plurium Litis Consortium*); Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan membaca dalil Gugatan Penggugat pada point 25 dan tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan dari Penggugat seharusnya juga harus mengikut sertakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan sebagai pihak Tergugat dalam perkara Aquo karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan adalah sebagai pelaksana lelang atas jaminan tanah dan bangunan pada perjanjian. dengan demikian Majelis berpendapat Eksepsi dari Tergugat pada Ad.2. yang menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Eksepsi Plurium Litis Consortium*) dapat dikabulkan.

Mengadili

Dalam Eksepsi:

Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 916.000,- (sembilan ratus enam belas ribu rupiah).

4. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 333/PDT/2020/PT MDN

Setelah membaca berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 165/Pdt.G/2017/PN Mdn., tanggal 17 Oktober 2017, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam pertimbangan hukumnya yaitu:⁴

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam upaya hukum banding ini tidak ada mengajukan Memori Banding, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengetahui secara pasti yang menjadi keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 165/Pdt.G/2017/PN Mdn., tanggal 17 Oktober 2017 tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara ini pada tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 165/Pdt.G/2017/PN Mdn., tanggal 17 Oktober 2017 cukup beralasan untuk dikuatkan sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 165/Pdt.G/2017/PN Mdn., tanggal 17 Oktober 2017 dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka

⁴Putusan No.333/PDT/2020/PT MDN

berdasarkan pasal 194 RBg harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan.

Mengadili:

- Mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 165/Pdt.G/2017/PN Mdn., tanggal 17 Oktober 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

1.1.2. Analisis Prosedur Banding Pada Putusan Nomor 333/PDT/2020/PT MDN

Banding merupakan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak yang kalah dalam persidangan tingkat pertama dan tidak puas dengan keputusan pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri) mengajukan permohonan kepada pengadilan tingkat yang lebih tinggi (Pengadilan Tinggi) untuk meninjau kembali dan mengubah keputusan tersebut. Tujuan utama dari pengajuan banding adalah untuk memperjuangkan kepentingan pihak yang merasa dirugikan dan memastikan bahwa keputusan pengadilan didasarkan pada hukum yang tepat dan fakta-fakta yang relevan. Pengajuan upaya hukum banding yang benar harus memenuhi beberapa syarat baik itu syarat formil maupun materil.

Biasanya, terdapat batas waktu yang ditetapkan untuk mengajukan banding setelah keputusan pengadilan tingkat pertama diberikan. Pihak yang ingin mengajukan banding harus memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh hukum, seperti pembayaran biaya banding dan penyampaian alasan banding secara tertulis. Sesuai dengan ketentuan pada *Recgtreglement Voor De Buitengewesten* (RBg) para pihak harus mengajukan banding dalam waktu 14 hari sejak putusan dibacakan di Pengadilan Negeri dan apabila pihak tersebut tidak hadir dalam sidangan putusan, tenggang waktu dihitung sejak pihak terkait menerima pemberitahuan putusan oleh Pengadilan Negeri.⁵ Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 25-10-1969 No. 391 K/Sip/1969 yang menyatakan bahwa permohonan banding yang diajukan diluar dari tenggang waktu yang telah ditentukan, tidak dapat diterima serta surat maupun bukti yang diajukan tidak dapat dipertimbangkan.⁶ Kemudian syarat berikutnya ialah terkait biaya perkara sebagaimana diatur pada pasal 199 ayat (5) RBg yang mengatur bahwa selain akibat lewatnya tenggang waktu, pengajuan banding juga tidak dapat diterima apabila pihak yang mengajukan banding tidak membayar biaya perkara kepada Panitera. Tenggang waktu dan biaya perkara merupakan syarat formil maka apabila syarat formil tidak dipenuhi maka upaya banding tidak dapat dilaksanakan. Sudikno mengatakan bahwa pengajuan banding bersifat melekat

⁵Pasal 199 ayat (1) *Recgtreglement Voor De Buitengewesten*

⁶Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hal.232.

dengan dibayarnya biaya perkara, sehingga apabila biaya perkara tidak dibayar maka permohonan banding dianggap tidak pernah ada.⁷

Pengadilan banding biasanya memeriksa kembali fakta-fakta dan hukum yang diajukan dalam perkara perdata. Mereka dapat mempertimbangkan bukti-bukti baru atau argumen-argumen hukum tambahan yang diajukan oleh pihak yang mengajukan banding. Setelah mempertimbangkan semua argumen dan bukti yang disampaikan, pengadilan banding akan mengeluarkan putusan yang dapat memutuskan untuk mengubah, mengonfirmasi, atau membatalkan keputusan pengadilan tingkat pertama. Putusan pengadilan banding dapat menjadi keputusan final dalam perkara tersebut, atau dalam beberapa kasus, dapat diajukan banding ke pengadilan tingkat yang lebih tinggi, seperti Mahkamah Agung. Pengajuan banding merupakan salah satu mekanisme yang penting dalam sistem peradilan untuk memastikan bahwa keputusan pengadilan didasarkan pada hukum yang tepat dan adil, serta memberikan hak kepada pihak yang merasa dirugikan untuk memperjuangkan kepentingan mereka.

Berdasarkan surat putusan Nomor 333/Pdt/2020/PT MDN debitur sebagai pihak pemohon banding telah memenuhi syarat formil pengajuan banding yaitu mengajukan banding sebelum tenggang waktu pengajuan banding lewat dan telah membayar biaya perkara untuk mengajukan banding sehingga permohonan banding diterima dan Pengadilan Negeri memeriksa berkas perkara kemudian

⁷ M. Yahya Harahap, *Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal.50.

memberikannya untuk diperiksa oleh Majelis Hakim di Pengadilan Tinggi Medan.

Setelah pengajuan banding diterima maka Pengadilan Negeri memberitahukan bahwa para pihak dapat memeriksa berkas perkara yang diajukan banding. Para pihak memiliki waktu selama 14 hari untuk memeriksa apakah berkas perkara sudah sesuai dengan yang dipersidangkan pada tingkat pertama, apakah bukti dan surat serta putusan yang diterapkan sudah sesuai dengan pokok perkara yang menjadi sengketa.⁸ Dalam kesempatan tersebut pemohon banding dapat membuat memori banding yang berisi alasan pemohon melakukan banding dapat berupa tanggapan atas putusan pada tingkat Pengadilan Negeri. Termohon banding juga memiliki kesempatan untuk mengajukan kontra memori banding yang berisi atas banding yang diajukan pemohon. Penyusunan kelengkapan berkas perkara banding adalah tugas dan tanggung jawab dari Pengadilan Negeri. Sementara memori banding dan kontra memori banding bukanlah merupakan kewajiban melainkan hak dari para pihak dalam menyampaikan hal-hal yang menurutnya kurang atau tidak benar pada putusan yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri.⁹

Memori banding merupakan upaya hukum yang diajukan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan oleh putusan pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri). Manfaat dari memori banding dalam pengadilan perdata adalah sebagai mekanisme untuk meninjau kembali keputusan pengadilan tingkat pertama yang

⁸ *Ibid.*, hal.81.

⁹*Ibid.*

dianggap salah atau merugikan salah satu pihak. Beberapa manfaat utamanya adalah memori banding memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa dirugikan untuk memperjuangkan hak-hak mereka di tingkat yang lebih tinggi. Ini memungkinkan pihak yang kalah di pengadilan tingkat pertama untuk mengajukan argumen baru atau membawa bukti tambahan yang dapat mempengaruhi keputusan. Proses memori banding memungkinkan pengadilan tingkat banding untuk meninjau kembali bukti-bukti dan argumen yang telah disajikan di pengadilan tingkat pertama. Jika terdapat kesalahan hukum atau fakta yang mendasari putusan pengadilan tingkat pertama, pengadilan banding memiliki kewenangan untuk mengoreksi kesalahan tersebut. Dengan adanya proses memori banding, pihak yang terlibat dalam perselisihan hukum dapat memiliki keyakinan bahwa keputusan pengadilan telah diuji secara menyeluruh dan adil. Hal ini dapat membantu meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap keadilan sistem peradilan.

Pada perkara putusan nomor 333/PDT/2020/PT MDN, debitur tidak mengajukan memori banding. Sementara pada putusan di Pengadilan Negeri Medan, gugatan debitur dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena kekurangan pihak. Pada gugatan yang dilakukan oleh debitur baik di Pengadilan tingkat pertama dan Pengadilan tingkat banding, dimana debitur seharusnya menyertakan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Medan sebagai pihak Tergugat. Sehingga, gugatan ataupun upaya banding yang dilakukan oleh debitur tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*). Mengetahui hasil Putusan Tersebut seharusnya debitur

harus melengkapi bukti-bukti atas gugatannya dan menyertakan pihak KPKNL dalam memori banding sehingga Majelis Hakim di Pengadilan Tinggi dapat menimbang kembali gugatan yang diajukan oleh debitur sebagai Pembanding.

1.1.3. Analisis Klausul Baku Terkait Kenaikan Suku Bunga Pada Putusan Nomor 333/PDT/2020/PT MDN

Pada Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dinyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang maupun jasa yang tersedia dalam masyarakat. Undang-undang Perlindungan Konsumen juga menjelaskan bahwa jasa yang digunakan oleh konsumen merupakan layanan berbentuk pekerjaan maupun prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen. Berdasarkan pengertian yang dijelaskan pada undang-undang tersebut, penulis berpendapat bahwa Undang-undang Perlindungan Konsumen dapat diberlakukan pada perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank dengan nasabah, karena pada perjanjian kredit tersebut nasabah sebagai konsumen menggunakan jasa pembiayaan yang disediakan oleh bank sebagai perusahaan yang bergerak dalam kegiatan keuangan untuk masyarakat. Undang-undang perlindungan konsumen bertujuan untuk melindungi konsumen dari praktik bisnis yang tidak adil atau menyesatkan, serta memastikan bahwa konsumen memiliki hak-hak yang diakui dan dilindungi secara hukum dalam transaksi konsumen, termasuk perjanjian kredit bank. Dalam konteks perjanjian kredit bank, undang-undang perlindungan konsumen dapat memberikan perlindungan terhadap konsumen dalam hal-hal seperti:

1. Undang-undang perlindungan konsumen biasanya mengharuskan bahwa perjanjian kredit disusun dengan bahasa yang jelas dan mudah dipahami oleh konsumen. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa konsumen memahami semua syarat dan ketentuan yang terkandung dalam perjanjian kredit sebelum mereka menandatangani.
2. Undang-undang perlindungan konsumen sering kali melarang praktik bisnis yang tidak adil atau menyesatkan, seperti penawaran kredit yang mengandung biaya tersembunyi atau suku bunga yang tidak jelas.
3. Undang-undang perlindungan konsumen juga mungkin memberikan hak kepada konsumen untuk menerima informasi yang lengkap dan jelas tentang produk atau layanan kredit yang mereka ajukan, termasuk informasi tentang suku bunga, biaya, dan persyaratan pembayaran.
4. Undang-undang perlindungan konsumen mungkin memberikan hak kepada konsumen untuk membatalkan atau menyesuaikan perjanjian kredit dalam beberapa situasi tertentu, seperti jika terjadi perubahan yang tidak terduga dalam keadaan keuangan konsumen.

Undang-undang Perlindungan Konsumen mengatur tentang ketentuan-ketentuan yang berlaku pada perjanjian antara pelaku usaha dan konsumen. Salah satu hal yang diatur dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen ialah tentang klausula baku pada perjanjian. Sebagaimana telah dijelaskan bahwa perjanjian kredit yang disediakan oleh bank merupakan perjanjian yang menggunakan klausula baku dimana yang membuat ketentuan dan syarat pada perjanjian adalah pihak bank yang disediakan dalam bentuk formulir untuk diisi oleh nasabah, dan

nasabah hanya memiliki hak untuk menerima atau menolak tanpa diberi banyak kesempatan untuk melakukan negosiasi. Maka dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen diatur ketentuan yang tidak dapat diberlakukan apabila pelaku usaha menerapkan klausula baku pada perjanjian.

Pada perkara wanprestasi pada perjanjian kredit antara debitur yakni nasabah dengan kreditur yakni PT Bank Tabungan Negara (Persero) yang diputus oleh Hakim Pengadilan Tinggi Medan dengan nomor perkara 333/PDT/2020/PT MDN, pada gugatannya debitur menyatakan bahwa kreditur telah melakukan wanprestasi karena menaikkan suku bunga secara sepihak tanpa pemberitahuan sementara dalam surat perjanjian ditulis bahwasanya pihak bank akan memberitahukan secara tertulis kepada debitur apabila ada kenaikan suku bunga perbankan. Namun berdasarkan putusan Hakim tersebut, Hakim berpandangan bahwa pihak debitur tidak memiliki cukup bukti atas gugatan yang menyatakan bahwasanya pihak kreditur menaikkan suku bunga terhadap angsuran kredit tanpa sepengetahuan debitur. Oleh karena tidak memiliki bukti, Majelis Hakim di Pengadilan Negeri tidak mengabulkan gugatan dari debitur atas pernyataan yang menyatakan bahwasanya kreditur telah melakukan wanprestasi dengan menaikkan suku bunga tanpa sepengetahuan debitur tersebut. Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Majelis Hakim di Pengadilan Tinggi yang mengadili perkara tersebut karena dalam melakukan permohonan banding, debitur tidak memberikan memori banding ataupun bukti tambahan yang dapat memperkuat pernyataan dalam gugatannya terkait kenaikan suku bunga yang dilakukan oleh kreditur. Namun apabila pernyataan debitur yang menyatakan bahwa kreditur telah

melakukan wanprestasi karena telah menaikkan suku bunga secara sepihak dapat dibuktikan dan benar, maka berdasarkan Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) poin f Undang-undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang membuat klausula baku pada perjanjian apabila menyatakan bahwa konsumen tunduk pada aturan tambahan, lanjutan maupun perubahan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha selama konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya. Berdasarkan undang-undang tersebut maka bank sebagai kreditur atau pelaku usaha tidak dapat melakukan kenaikan bunga pada perjanjian kredit dengan debitur sebagai nasabah atau konsumen secara sepihak meskipun perjanjian tersebut menggunakan klausul baku, dan apabila kenaikan bunga secara sepihak dilakukan maka kreditur dinyatakan melakukan wanprestasi. Atau apabila syarat atas kenaikan suku bunga secara sepihak dinyatakan dilakukan oleh kreditur dan dicantumkan dalam formulir perjanjian kredit, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan penjelasan di atas, Penulis mengambil kesimpulan bahwa Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) mengatur bahwa dalam perbuatan jual beli (dalam perjanjian kredit merupakan jual beli jasa) yang menggunakan klausul baku, kreditur tidak dapat menaikkan suku bunga secara sepihak tanpa pemberitahuan kepada debitur karena perbuatan tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi. Apabila dalam klausul perjanjian diterakan bahwasanya kreditur dapat melakukan perubahan atas perjanjian tanpa pemberitahuan kepada debitur, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. Namun pada putusan nomor 333/PDT/2020/PT MDN debitur dalam

melakukan gugatannya tidak memberikan bukti yang cukup untuk menguatkan pernyataannya bahwa bahwa pihak bank sebagai terbanding semula tergugat melakukan wanprestasi karena telah menaikkan suku bunga secara sepihak tanpa pemberitahuan terlebih dahulu. Dalam mengajukan banding, debitur juga tidak menggunakan kesempatannya untuk melengkapi bukti-bukti yang kuat dalam memori banding. Dalam hal ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berpendapat bahwa hal tersebut perlu dibuktikan lebih lanjut berdasarkan pembuktian berupa bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat di Persidangan dan memutus debitur sebagai pbanding semula penggugat tetap sebagai pihak yang kalah.

Dalam mengajukan gugatannya, debitur sebagai Pbanding semula Penggugat seharusnya menggunakan kesempatannya dengan baik dalam menyertakan memori banding kepada Pengadilan Tinggi dengan menyertakan bukti tambahan untuk membuktikan bahwa terdapat kenaikan suku bunga tanpa pemberitahuan yang dilakukan oleh pihak Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Medan sebagai kreditur sebagaimana yang dinyatakan dalam gugatan oleh debitur dan memberi argumen-argumen tambahan berupa alasan Pbanding menolak atau tidak menyetujui Putusan Pengadilan Negeri Medan.

1.2. Analisis Proses Lelang Atas Benda Jaminan Berdasarkan Putusan Hakim Pada Perkara Nomor 333/PDT/2020/PT MDN

Pada perkara wanprestasi pada perjanjian kredit antara debitur yakni nasabah dengan kreditur yakni PT Bank Tabungan Negara (Persero) yang diputus

oleh Hakim Pengadilan Tinggi Medan dengan nomor perkara 333/PDT/2020/PT MDN dijelaskan bahwasanya debitur menggugat kreditur atas perbuatan wanprestasi karena telah melakukan lelang atas jaminan berupa tanah dan bangunan atas nama debitur secara sepihak. Kemudian pada eksepsinya kreditur membantah gugatan debitur dan menjelaskan bahwa pihak kreditur melakukan lelang atas jaminan tersebut telah sesuai dengan standar operasional prosedur atau SOP. Ketika debitur tidak melakukan pembayaran kredit tepat waktu sesuai dengan perjanjian, kreditur tidak langsung melakukan eksekusi lelang pada jaminan sampai pada akhirnya debitur dikategorikan sebagai nasabah dalam kolektabilitas macet karena debitur telah menunggak angsuran selama 26 bulan. Kreditur telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit dimana kreditur telah menawarkan solusi-solusi terkait penyelamatan kredit dari pada Penggugat seperti perpanjangan jangka waktu kredit sehingga memperkecil angsuran kredit (Restrukturisasi Kredit) namun Penggugat tidak setuju/tidak pernah mengajukan permohonan tertulis untuk penjadwalan kredit (Restrukturisasi Kredit), sehingga Tergugat tetap melakukan pembinaan debitur sesuai prosedur dengan memberi peringatan-peringatan kepada Penggugat. Hal ini dibuktikan dengan surat peringatan pertama hingga surat peringatan ketiga terlebih dahulu yang diajukan sebagai bukti berupa *fotocopy* suratperihal pembayaran angsuran tanggal 10 Maret 2016, surat perringatan ke-dua tanggal 17 Maret 2016, dan surat peringatan terakhir tanggal 24 Maret 2016 yang diajukan dalam persidangan. Namun debitur tetap saja tidak beritikad baik dan tidak melakukan pembayaran atas angsuran kreditnya. Sebagaimana yang telah ditetapkan pada Surat Keputusan Direksi Bank

Indonesia No.30/267/Kep/Dir tanggal 27 Februari 1998 bahwa debitur dikategorikan sebagai nasabah dalam kolektabilitas macet apabila terdapat tunggakan atas hutang kredit baik dana pokok maupun bunga yang telah melewati 270 hari.

Berdasarkan standar operasional prosedur yang berlaku di Indonesia, pihak bank dalam melakukan penyelamatan atas kredit yang termasuk dalam kategori kredibilitas macet harus melalui beberapa upaya yaitu upaya penjadwalan ulang, upaya persyaratan ulang, upaya penataan ulang, dan apabila upaya-upaya tersebut tidak berjalan dengan baik maka upaya terakhir yang dapat dilakukan yaitu penyitaan jaminan.¹⁰ Penjadwalan ulang (*rescheduling*) merupakan solusi yang diberi oleh kreditur dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit. Dapat berupa perpanjangan jangka waktu kredit seperti jangka waktu pelunasan dua tahun menjadi dua tahun enam bulan agar debitur memiliki waktu yang lebih lama dalam melakukan pelunasan. Atau melakukan perpanjangan jangka waktu angsuran seperti kredit yang pembayarannya 36 kali menjadi 48 kali. Persyaratan ulang (*reconditioning*) merupakan solusi yang diberi kreditur dengan melakukan perubahan atas berbagai syarat kredit selagi tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit. Syarat yang dapat diubah seperti kapasitas bunga yang dijadikan utang pokok, penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, penurunan suku bunga, atau pembebasan bunga. Penataan ulang (*restructuring*) merupakan solusi yang diberi kreditur dengan melakukan perubahan pada syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank,

¹⁰Kasmir, Op.cit., hal.110.

seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit, atau konversi seluruh atau sebagian bunga kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.¹¹ Dapat dilakukan dengan menambah jumlah kredit atau dengan menyetor uang tunai atau tambahan dari debitur. Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam mengatasi kredit macet adalah dilakukannya penyitaan jaminan apabila debitur tidak memiliki itikad baik atau debitur tidak mampu mengembalikan seluruh pinjaman kreditnya.

Sehingga untuk menghindari resiko kerugian pada bank atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, kreditur telah melakukan upaya-upaya penagihan dan penyelamatan kredit. Upaya ini dibuktikan oleh kreditur sebagai Tergugat dalam persidangan dengan mengajukan bukti berupa *fotocopy* surat permohonan keringanan pelunasan kredit dari debitur yang merupakan Penggugat sebagai bukti bahwa Penggugat pernah meminta keringanan atas pelunasan kreditnya kepada Tergugat. Permohonan tersebut kemudian disetujui oleh Tergugat dan hal tersebut disertai bukti *fotocopy* surat persetujuan keringanan pelunasan KPR tanggal 2 Februari 2017 yang telah diajukan dalam persidangan. Tergugat juga melampirkan bukti berupa *fotocopy* surat wanprestasi tanggal 01 November 2016 dan *fotocopy* surat perihal kewajiban fasilitas kredit macet atas nama debitur atau Penggugat dalam persidangan sebagai bukti bahwasanya benar Penggugat sebagai debitur telah melakukan wanprestasi dan angsuran kreditnya tergolong kedalam kolektabilitas macet. Maka kreditur melakukan lelang atas jaminan berupa tanah dan bangunan atas nama debitur. Lelang tersebut

¹¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Op.cit., hal.325.

dilaksanakan sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.27 PMK.06/2016.

Jenis jaminan pada perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat pada putusan Nomor 333/PDT/2020/PT MDN adalah Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan atas nama Penggugat sebagai debitur. Adapun tanah dan bangunan atas nama Penggugat atau debitur tersebut dibuktikan dengan *fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 2271 yang diajukan oleh kreditur dalam persidangan. Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan sebagai jaminan yang dimiliki oleh kreditur dibuktikan oleh kreditur dengan melampirkan *fotocopy* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 04/2010 tanggal 01 April 2010, dan *fotocopy* Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3730 tanggal 06 Mei 2010 dalam persidangan. Dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang diajukan sebagai bukti dalam persidangan tersebut, oleh karena kreditur tidak melakukan kewajiban dan tidak menunjukkan itikad baiknya dalam melakukan pelunasan hutang kredit kepada debitur yaitu PT. Bank Tabungan Negara (persero) Kantor Cabang Medan, maka debitur melakukan upaya terakhir dalam penyelamatan kredit yakni mengadakan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sertifikat Hak Tanggungan adalah bukti adanya Hak Tanggungan dengan memuat irah-irah “Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” memberikan titel eksekutorial kepada pemegang Hak Tanggungan dimana kreditur dapat melakukan lelang atas objek Hak Tanggungan manakala debitur melakukan wanprestasi untuk melakukan

pelunasan atas utang yang dimiliki debitur kepada kreditur.¹² Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberi kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan yang didasarkan pada Akta Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang tersebut apabila debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji.

Proses eksekusi lelang hak tanggungan adalah tahapan hukum yang dilakukan ketika seorang peminjam gagal membayar kembali pinjaman hipoteknya sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan. Dalam proses ini, kreditur memiliki hak untuk menjual properti yang dijaminan sebagai jaminan pinjaman tersebut untuk mendapatkan kembali jumlah yang belum dibayar. Proses eksekusi lelang biasanya melibatkan pengumuman publik tentang lelang properti, di mana pihak yang berminat dapat mengajukan penawaran untuk membeli properti tersebut. Jika penawaran yang diajukan memenuhi persyaratan yang ditetapkan, maka properti akan dijual kepada penawar tertinggi, dan hasil penjualan akan digunakan untuk membayar hutang yang masih tersisa, dengan sisaanya diberikan kepada peminjam atau digunakan untuk menutup biaya-biaya terkait proses eksekusi lelang. Prosedur lelang adalah rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum pelaksanaan lelang, saat pelaksanaan lelang dan setelah pelaksanaan lelang. Hal-hal yang perlu dalam prosedur lelang adalah permohonan lelang, waktu dan tempat lelang, pengumuman lelang, uang jaminan,

¹²Pasal 20 dan Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

penawaran serta pembayaran harga lelang, bea lelang dan penyetoran.¹³ Proses lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) memiliki beberapa tahapan yang biasanya diikuti dengan ketat untuk memastikan transparansi dan keadilan dalam penjualan aset yang dilelang. Terdapat beberapa tahapan atau prosedur yang harus diperhatikan dalam melakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah:

1. Tahap persiapan, dimana pada tahap ini, KPKNL melakukan persiapan administratif dan teknis untuk lelang. Hal ini mencakup penentuan aset yang akan dilelang, pembuatan daftar aset, penilaian nilai pasar, penyusunan dokumen lelang, dan penentuan tanggal dan lokasi lelang. Pihak yang ingin melaksanakan lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang kepada Kepala KPKNL.¹⁴ Pihak kreditur sebagai Tergugat dalam putusan Nomor 333/PDT/2020/PT MDN telah melakukan tahapan ini, hal ini dibuktikan oleh kreditur dengan melampirkan *fotocopy* Surat Perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan tanggal 01 November 2016 dalam persidangan dan *fotocopy* Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan tanggal 06 Februari 2017. Hal ini juga membuktikan pernyataan Tergugat bahwasanya Tergugat telah melakukan lelang sebanyak dua kali namun objek lelang belum terjual sampai pada persidangan dilaksanakan.
2. Tahap pengumuman lelang, dimana pada tahap ini KPKNL mengumumkan lelang secara terbuka melalui media massa atau situs web resmi mereka.

¹³ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hal. 84-92.

¹⁴ Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Pengumuman ini mencakup informasi tentang aset yang akan dilelang, tanggal, waktu, dan lokasi lelang, serta syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh para peserta lelang. Pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan melalui lelang dapat dilakukan satu bulan setelah pemberitahuan akan dilaksanakan lelang oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan setidaknya kepada dua media massa atau surat kabar setempat.¹⁵ Tahapan ini juga sudah dilakukan oleh pihak kreditur sebagai Tergugat dengan melampirkan bukti berupa *fotocopy* pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 10 November 2016, *fotocopy* Koran harian waspada tanggal 25 November 2016, *fotocopy* pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 22 Februari 2017, *fotocopy* surat pemberitahuan tanggal lelang dan pengosongan objek lelang tanggal 22 Februari 2017. Bukti-bukti tersebut dinyatakan dalam persidangan dan melalui bukti-bukti tersebut dapat diketahui bahwa Tergugat melakukan eksekusi lelang hak tanggungan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Berdasarkan keterangan di atas, dapat disimpulkan bahwa tahapan penting agar pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan dapat dilakukan sudah dipenuhi oleh Tergugat sebagai Kreditur. Apabila kedua tahap tersebut sudah dilakukan, maka selanjutnya adalah beberapa tahapan umum dalam proses lelang di KPKNL:

¹⁵ Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

1. Pendaftaran peserta lelang, dimana calon pembeli yang tertarik untuk mengikuti lelang biasanya harus mendaftar terlebih dahulu di KPKNL. Mereka akan diminta untuk mengisi formulir pendaftaran dan menyerahkan dokumen yang diperlukan, seperti identitas diri dan surat keterangan keuangan.
2. Penawaran, dimana pada hari lelang para peserta yang telah mendaftar akan diberi kesempatan untuk membuat penawaran atas aset yang dilelang. Penawaran dapat dilakukan secara langsung di tempat lelang atau melalui mekanisme lelang online, tergantung pada kebijakan KPKNL.
3. Penetapan pemenang, dimana setelah semua penawaran diterima, KPKNL akan menentukan penawar terbaik atau penawar tertinggi untuk setiap aset yang dilelang. Penawar yang menawarkan harga tertinggi biasanya akan ditetapkan sebagai pemenang lelang.
4. Penyelesaian transaksi, dimana setelah pemenang lelang ditetapkan, mereka akan diminta untuk membayar sejumlah uang sebagai jaminan atau uang muka sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh KPKNL. Selanjutnya, pembayaran lengkap harus diselesaikan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
5. Penyerahan aset, dimana setelah pembayaran selesai, KPKNL akan mengatur penyerahan aset kepada pemenang lelang. Proses ini biasanya melibatkan penandatanganan dokumen transaksi dan transfer kepemilikan resmi aset kepada pembeli. Tahapan-tahapan ini sering kali diatur oleh

peraturan dan prosedur yang ketat untuk memastikan bahwa proses lelang berjalan secara adil dan transparan.

Namun pada kenyataannya, agunan yang menjadi objek hak tanggungan pada perjanjian kredit dalam putusan Nomor 333/PDT/2020/PT MDN tersebut pada hari dilaksanakannya sidang belum laku dijual melalui lelang sehingga tahapan-tahapan tersebut belum terlaksana. Meski pada putusan Nomor 333/PDT/2020/PT MDN Hakim tidak menetapkan perintah atau putusan terkait lelang atas hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur, lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur tersebut tetap sah karena jaminan hak tanggungan merupakan jaminan yang bersifat eksekutorial. Berdasarkan PMK No 213/PMK.06/2020 lelang tergolong ke dalam empat jenis yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, lelang non eksekusi sukarela, dan lelang non eksekusi sukarela terjadwal khusus.¹⁶ Lelang eksekusi merupakan pelaksanaan lelang untuk menjalankan Putusan Pengadilan atau dokumen sejenis sesuai dengan undang-undang. Lelang non eksekusi wajib merupakan lelang untuk menjual barang berdasarkan undang-undang melalui pelelangan. Lelang non eksekusi sukarela merupakan lelang yang dilakukan secara sukarela, bertujuan harta milik individu maupun badan hukum. Lelang non eksekusi sukarela terjadwal khusus adalah lelang atas benda bergerak yang waktunya ditentukan oleh pelaksana lelang dengan cara tertentu berdasarkan kebiasaan dan direncanakan. Dari keempat jenis lelang tersebut, lelang hak tanggungan merupakan lelang eksekusi.

¹⁶ Kementerian Keuangan, Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 2020.

Sesuai dengan penjelasan Sriono pada bukunya bahwa “Jaminan eksekutorial khusus adalah bentuk jaminan dalam transaksi kredit yang memberikan kreditur hak istimewa untuk melakukan eksekusi paksa (*forced execution*) ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau mengalami wanprestasi.”¹⁷ maka meskipun tanpa adanya putusan pengadilan kreditur tetap dapat melakukan eksekusi lelang atas jaminan berupa tanah dan bangunan. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dapat melakukan lelang eksekusi hak tanggungan dengan menggunakan dasar prinsip *Parate Executie* (parate eksekusi) sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.¹⁸ Parate eksekusi seperti yang tertuang pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menghasilkan kedudukan kuat untuk pemegang hak tanggungan.¹⁹ Maka dapat diketahui bahwa sifat eksekutorial pada hak tanggungan merujuk pada kekuatan hukum yang diberikan kepada kreditur untuk menjual objek yang dijaminan sebagai jaminan atas pinjaman jika peminjam gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Dalam konteks hak tanggungan, sifat eksekutorial memberikan kreditur hak untuk melaksanakan eksekusi atas jaminan yang diberikan, yaitu properti yang menjadi tanggungan, tanpa harus melalui proses pengadilan terlebih dahulu. Dengan sifat eksekutorial ini, kreditur dapat menjual properti tersebut dan menggunakan hasil penjualan untuk melunasi hutang yang masih belum terbayar. Hal ini memungkinkan kreditur untuk mendapatkan kembali sebagian atau seluruh

¹⁷Sriono, *Hukum Jaminan Perbankan*, Op.cit., hal.39.

¹⁸ Rena Anggi Permatasari, Binov Handitya, ‘*Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Lelang Hak Tanggungan*’, Adil Indonesia Jurnal, Vol 4. No.3 (2023), hal.7.

¹⁹Veryantoyo Eka Yunanda, Arman Nefi, ‘*Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan (Putusan Nomor 23/PDT.G/2020/PN.KLA)*’, Jurnal Supermasi, Vol.13 No.1 (2023), hal.65

jumlah pinjaman yang masih belum dibayarkan oleh peminjam dengan cara yang relatif cepat dan efisien.

Syarat utama dalam penjualan barang di muka umum atau lelang adalah mengumpulkan banyak peminat yang dapat menguntungkan penjual.²⁰ Dengan mempertimbangkan tujuan dari kreditur melaksanakan lelang atas jaminan adalah untuk menghindari resiko akibat cidera janji yang dilakukan oleh debitur. Sehingga harga lelang diharapkan dapat memenuhi kekurangan utang yang tidak dibayar oleh debitur. Pada putusan Nomor 333/PDT/2020/PT MDN jumlah tunggakan penggugat sebagai debitur adalah sebesar Rp.280.323.898 (dua ratus delapan puluh juta tiga ratus dua puluh tiga ribu delapan ratus Sembilan puluh delapan rupiah) dalam posisi kredit pada tanggal 01 Febuari 2017. Sementara pihak tergugat sebagai kreditur melaksanakan lelang atas jaminan pada tanggal 25 November 2016 dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan dengan harga limit Rp.211.400.000 (dua ratus sebelas juta empat ratus ribu rupiah).²¹ Meski pada tahun 2020 dimana persidangan dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Medan dilaksanakan kreditur sebagai tergugat menyatakan bahwa agunan yang dilelang belum laku terjual sehingga belum dapat dipastikan apakah pihak debitur mengalami kerugian karena sesuai dengan pernyataan debitur sebagai penggugat bahwa harga jual agunan adalah sebesar Rp.750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

²⁰ Rochmat Soemitro H., *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung: Eressco, 2003)

²¹Diakses dari https://issuu.com/waspada/docs/waspada__jumat_25_november_2016-ok/12 Pada Tanggal 08 Juni 2024

Debitur dalam gugatannya memohon kepada Majelis Hakim agar menjatuhkan putusan provisi untuk menunda pelaksanaan lelang atas jaminan yang dilakukan oleh pihak bank karena apabila jaminan dilelang dibawah harga pasaran, akan menimbulkan kerugian bagi pihak debitur karena sisa pinjaman kredit debitur lebih kecil dibanding dengan harga jual jaminan di pasaran. Hal ini diatur dalam Pasal 18 ayat (1) poin f Undang-undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku pada perjanjian apabila memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa. Maka meskipun pada objek hak tanggungan mengandung sifat eksekutorial yang memberi hak kepada kreditur untuk melelang jaminan tanpa putusan dari Pengadilan Negeri, dalam melaksanakan lelang pihak bank tidak dapat melelang jaminan dengan harga yang rendah yang menimbulkan kerugian bagi debitur. Hal ini sesuai dengan asas keadilan dalam pelelangan yaitu mencakup segala aspek yakni keadilan dalam prosedur yang diharapkan akan menimbulkan keadilan terhadap pemohon lelang, pemilik barang lelang dan pembeli lelang. Karena adapun asas-asas lelang yaitu asas keterbukaan (transparansi), asas persaingan (competition), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.²²

Berdasarkan penjelasan di atas, Penulis mengambil kesimpulan bahwa lelang atas benda jaminan berdasarkan putusan Hakim Pada Perkara Nomor 333/PDT/2020/PT Mdn adalah sah. Proses lelang yang dilakukan oleh pihak Bank

²² Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hal.25.

Tabungan Negara Kantor Cabang Medan pada putusan tersebut sudah benar karena telah melaksanakan lelang sesuai dengan standar operasional prosedur dan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kantor Medan. Sebelum melaksanakan lelang, kreditur juga telah melakukan upaya-upaya penagihan dan penyelamatan kredit dengan perpanjangan jangka waktu kredit hingga memperkecil angsuran kredit namun debitur tidak setuju, hingga pada akhirnya dilakukan lelang melalui KPKNL yang artinya proses yang dilalui sudah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur. Dan sifat eksekutorial pada jaminan memberi hak kepada kreditur untuk melakukan eksekusi lelang tanpa putusan dari Pengadilan Negeri berdasarkan prinsip parate eksekusi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pihak debitur sebagai Pembanding semula penggugat sebaiknya melaksanakan prestasinya dalam melakukan pembayaran terhadap angsuran kreditnya tepat waktu sehingga kreditur sebagai Terbanding tidak menyatakan angsuran kredit debitur atau Pembanding ke dalam kolektabilitas macet sampai akhirnya kreditur atau Terbanding melakukan upaya penyelamatan kredit dengan melakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) karena itikad baik seharusnya dilaksanakan saat kreditur masih memberikan kesempatan kepada debitur untuk melakukan prestasinya dan sebelum kreditur melakukan upaya terakhir dalam penyelamatan kredit yaitu melakukan lelang atas agunan. Pihak Kreditur juga sebaiknya menetapkan harga lelang dengan mempertimbangkan dampaknya agar tidak merugikan debitur dengan tidak melelang agunan dengan harga dibawah pasaran.