

Peran Jaminan Kredit dalam Kasus Sengketa Nasabah dengan BCA: Kontroversi Eksekusi Lelang Sertifikat Persil Wilis sebagai Jaminan Kredit

Fatimah Az-Zahra, Hania Wulandari, Shely Yesica S, Josephine Steffanie, Dwi Desi Yayi Tarina

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Email: 2210611447@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2210611460@mahasiswa.upnvj.ac.id,
2210611463@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2210611465@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstract: Credit collateral is a crucial aspect of loan agreements between banks and customers to ensure the certainty of debt repayment. However, the execution of collateral often triggers legal disputes, especially when customers feel disadvantaged. This journal examines the role of credit collateral in dispute cases between customers and PT Bank Central Asia (BCA), focusing on the controversy surrounding the auction execution of the Persil Wilis certificate as credit collateral. Using a normative juridical approach, this study analyzes the legal basis and execution procedures of credit collateral conducted by BCA, including compliance with banking regulations and legal protection for customers. The research findings indicate that although banks have the right to execute credit collateral through auctions, issues related to transparency, procedures, and customer rights often arise, potentially leading to legal claims. This case reflects the imbalance of power between banks and customers in banking practices and highlights the need for stronger regulations to prevent the misuse of execution rights by creditors. Therefore, this study recommends enhanced supervision of the credit collateral auction process, increased transparency in providing information to customers, and stronger legal protection to ensure fairness in resolving banking disputes.

Abstrak: Jaminan kredit merupakan hal penting dalam perjanjian pinjaman antara bank dan nasabah untuk memastikan kepastian pembayaran utang. Namun, pelaksanaan eksekusi jaminan sering kali memicu sengketa hukum, terutama ketika nasabah merasa dirugikan. Jurnal ini membahas peran jaminan kredit dalam kasus sengketa antara nasabah dan PT Bank Central Asia (BCA), dengan fokus pada kontroversi eksekusi lelang sertifikat Persil Wilis sebagai jaminan kredit. Dengan pendekatan yuridis normatif, jurnal ini menganalisis dasar hukum serta prosedur eksekusi jaminan kredit yang dilakukan oleh BCA, termasuk aspek kepatuhan terhadap regulasi perbankan dan perlindungan hukum bagi nasabah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun bank memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan kredit melalui lelang, sering kali terdapat permasalahan terkait transparansi, prosedur, dan hak-hak nasabah yang berpotensi menimbulkan gugatan hukum. Kasus ini mencerminkan ketidakseimbangan posisi antara bank dan nasabah dalam praktik perbankan, serta perlunya penguatan regulasi untuk mencegah penyalahgunaan hak eksekusi oleh kreditur. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan peningkatan pengawasan terhadap proses lelang jaminan kredit, transparansi dalam pemberian informasi kepada nasabah, serta perlindungan hukum yang lebih kuat untuk memastikan keadilan dalam penyelesaian sengketa perbankan.

Article History

Received: 20 May 2025

Revised: 30 May 2025

Published: 04 June 2025

Keywords:

credit collateral, banking disputes, Bank Central Asia (BCA)

Keywords:

jaminan kredit, sengketa perbankan, Bank Central Asia (BCA).



<https://doi.org/10.5281/zenodo.15600973>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



PENDAHULUAN

Dalam sistem hukum perdata di Indonesia, perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan merupakan instrumen fundamental dalam praktik perbankan dan pembiayaan. Perjanjian kredit yang melibatkan jaminan hak tanggungan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur sekaligus perlindungan bagi debitur. Namun, dalam implementasinya, sering kali terjadi sengketa terkait eksekusi jaminan akibat perbedaan tafsir terhadap klausul perjanjian serta penerapan norma hukum yang berlaku. Salah satu perkara yang mencerminkan kompleksitas ini adalah perkara nomor

22/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, dimana Sri Bintang Pamungkas mengajukan gugatan terhadap PT Bank Central Asia (BCA) Tbk terkait eksekusi lelang sertifikat tanah yang dijadikan jaminan kredit atas nama istrinya, Ernalina. Kasus ini mencerminkan problematika dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, khususnya terkait prosedur yang dilakukan oleh kreditur dalam melaksanakan haknya atas jaminan yang diberikan oleh debitur. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 20, disebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berhak melakukan pelelangan umum atas objek hak tanggungan guna pelunasan utang debitur. Namun, dalam perkara ini, penggugat berargumen bahwa tindakan BCA bertentangan dengan hukum karena perpanjangan perjanjian kredit dilakukan tanpa pemberitahuan dan persetujuan dari pemberi hak tanggungan.

Secara yuridis, perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual yang mengikat para pihak sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, kreditur memiliki hak eksklusif untuk mengeksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi. Namun, permasalahan dalam kasus ini terletak pada prosedur eksekusi yang dianggap melanggar hak penggugat dan dilakukan tanpa transparansi. Jika suatu tindakan eksekusi dilakukan tanpa memenuhi prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Nasabah yang merasa dirugikan biasanya menggugat bank dengan alasan pelanggaran prosedur, penyalahgunaan kewenangan, atau adanya indikasi tindakan melawan hukum. Dalam beberapa kasus, nasabah mengklaim bahwa bank tidak memberikan kesempatan yang cukup bagi mereka untuk melunasi kewajiban sebelum agunan dilelang. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai apakah bank telah bertindak sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan perlindungan hak-hak debitur. Dalam kasus tertentu, nasabah berpendapat bahwa harga lelang yang ditetapkan terlalu rendah dibandingkan dengan nilai pasar agunan, sehingga menimbulkan potensi kerugian yang lebih besar bagi debitur. Selain itu, ada pula kasus di mana debitur merasa tidak mendapatkan pemberitahuan yang layak sebelum pelaksanaan lelang. Masalah ini memunculkan diskusi mengenai transparansi dan akuntabilitas perbankan dalam menangani aset jaminan kredit. Jika prosedur lelang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, maka bisa berpotensi menjadi perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak debitur.

Gugatan ini muncul karena BCA dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dengan melelang sertifikat Persil Wilis yang merupakan jaminan kredit atas nama istri penggugat. PT Bank Centra Asia (BCA) Tbk digugat oleh seorang nasabah yang juga dikenal sebagai aktivis bernama Sri Bintang Pamungkas sebesar Rp 10 miliar. Gugatan ini muncul karena BCA dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dengan melelang sertifikat Persil Wilis yang merupakan jaminan kredit atas nama Ernalina, istri penggugat. Pelelangan sertifikat Persil Wilis tersebut dianggap melawan hukum karena dalam perjanjian antara nasabah dengan BCA terdapat klausul larangan bagi para pihak termasuk penggugat untuk melakukan tindakan apa pun terhadap jaminan kredit tersebut. “Menuntut Para Tergugat membayar Penggugat Rp 10 miliar sebagai ganti rugi,” kutip petitum gugatan Sri Bintang Pamungkas dengan nomor Perkara 22/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, Selasa (26/1). Gugatan tersebut terdaftar di SIPP Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sejak 4 Januari 2021. Tidak hanya BCA, penggugat juga mengajukan gugatan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II. Penggugat juga menyatakan perjanjian perpanjangan kredit yang dilakukan tergugat bersama debitur terjadi tanpa pemberitahuan, kehadiran dan persetujuan pemberi hak tanggungan. Sehingga, perjanjian tersebut dianggap bertentangan dengan hukum. Kemudian, penggugat juga memerintahkan para tergugat untuk membatalkan rencana eksekusi lelang pada 5 Januari 2020.

Di sisi lain, BCA sebagai pihak bank memiliki argumentasi bahwa eksekusi jaminan kredit merupakan bagian dari haknya sebagai kreditur untuk memperoleh pengembalian dana pinjaman yang telah diberikan. Bank umumnya melakukan eksekusi berdasarkan perjanjian yang telah disepakati dengan debitur, serta merujuk pada aturan hukum yang berlaku, termasuk ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Eksekusi hak tanggungan memiliki *title eksekutorial* yang melekat pada sertifikat hak tanggungan, sehingga dapat dieksekusi tanpa perlu adanya putusan pengadilan. Namun, dalam praktiknya, sering kali terjadi

perdebatan mengenai sah atau tidaknya eksekusi yang dilakukan secara sepihak oleh kreditur, terutama jika tidak ada komunikasi yang memadai dengan debitur atau pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Hal ini memunculkan pertanyaan mendasar mengenai apakah mekanisme eksekusi hak tanggungan saat ini telah cukup memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak secara adil. Bank merasa berhak untuk melakukan eksekusi guna menghindari risiko kredit macet yang dapat berdampak pada stabilitas keuangan perusahaan. Sengketa semacam ini juga mencerminkan pentingnya keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur dalam sistem hukum perbankan di Indonesia. Di satu sisi, bank harus diberikan kepastian hukum dalam menagih kewajibannya, tetapi di sisi lain, debitur juga harus mendapatkan perlindungan agar tidak mengalami kerugian akibat praktik perbankan yang tidak adil. Oleh karena itu, lembaga peradilan sering kali menjadi tempat bagi kedua belah pihak untuk mencari keadilan dalam menyelesaikan sengketa ini.

Selain jalur peradilan, penyelesaian sengketa antara nasabah dan bank juga dapat dilakukan melalui jalur alternatif, seperti mediasi yang difasilitasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atau Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia (LAPSPI). Penyelesaian di luar pengadilan ini sering kali lebih cepat dan efisien dibandingkan dengan proses litigasi yang memakan waktu dan biaya tinggi. Namun, efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa ini sangat bergantung pada kesediaan kedua belah pihak untuk mencari solusi yang adil dan menguntungkan. Dalam beberapa kasus, Mahkamah Agung telah mengeluarkan putusan yang berpihak kepada nasabah dengan alasan bahwa bank tidak mengikuti prosedur yang semestinya dalam melakukan eksekusi jaminan. Putusan-putusan ini menjadi preseden penting dalam dunia perbankan dan memberikan sinyal bahwa perlindungan terhadap hak-hak debitur harus lebih diperhatikan. Oleh karena itu, bank harus lebih berhati-hati dalam melaksanakan eksekusi lelang, memastikan prosedur yang transparan, serta memberikan kesempatan yang adil bagi debitur untuk menyelesaikan kewajibannya sebelum tindakan eksekusi dilakukan. Kasus sengketa antara nasabah dan BCA terkait eksekusi lelang jaminan kredit bukan hanya mencerminkan permasalahan individu, tetapi juga menyoroti pentingnya regulasi yang jelas dan implementasi hukum yang konsisten dalam industri perbankan. Perlindungan terhadap hak-hak debitur dan transparansi dalam prosedur eksekusi jaminan harus menjadi perhatian utama agar tidak terjadi ketimpangan dalam hubungan antara bank dan nasabah. Ke depan, peningkatan pengawasan dari OJK serta penerapan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif diharapkan dapat mengurangi konflik serupa di masa mendatang.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan terkait perjanjian kredit dan eksekusi jaminan, khususnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan KUHPdata. Pendekatan yang digunakan mencakup pendekatan perundang-undangan untuk mengkaji norma hukum, pendekatan kasus dengan menganalisis perkara No. 22/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, serta pendekatan konseptual untuk memahami teori hukum terkait wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Sumber data terdiri dari data primer, yaitu putusan pengadilan dan regulasi yang relevan, serta data sekunder berupa literatur hukum, jurnal akademik, dan penelitian terdahulu. Analisis dilakukan secara kualitatif deskriptif dengan menelaah permasalahan hukum, mengkritisi implementasi aturan, dan menilai perlindungan hukum bagi debitur dalam eksekusi hak tanggungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Legalitas eksekusi jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh BCA berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta asas-asas hukum perjanjian

Eksekusi jaminan dalam perjanjian kredit adalah tindakan yang sah dilakukan oleh kreditur apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Salah satu dasar hukum yang mengatur pelaksanaan eksekusi jaminan kredit adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam situasi ini, jika debitur gagal membayar utang, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek jaminan, seperti sertifikat tanah yang dilelang oleh BCA sebagai jaminan kredit. Eksekusi tersebut harus

mengikuti prosedur yang ditentukan dalam UU Hak Tanggungan, termasuk pemberitahuan tertulis kepada pihak terkait dan pengumuman melalui media massa untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan menyatakan keberatan sebelum pelelangan dilakukan.

Meskipun BCA memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, dalam praktiknya sering muncul sengketa mengenai prosedur atau pelaksanaan eksekusi itu sendiri. Dalam kasus ini, penggugat berargumen bahwa pelelangan yang dilakukan oleh BCA melanggar perjanjian, karena ada klausul yang melarang tindakan terhadap jaminan kredit. Meskipun kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak dalam perjanjian untuk mengatur hak dan kewajiban mereka, kebebasan tersebut tidak dapat bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku, seperti UU Hak Tanggungan. Proses eksekusi jaminan kredit, termasuk pelelangan, harus dilakukan dengan memperhatikan asas kepastian hukum, yang mengharuskan semua pihak memastikan prosedur yang diikuti benar dan transparan. Kepastian hukum ini penting untuk melindungi hak-hak pihak yang terlibat, baik kreditur, debitur, maupun pihak lain yang berkepentingan. Jika terjadi kesalahan dalam prosedur atau ada pihak yang merasa dirugikan, hal itu bisa menjadi dasar gugatan. Namun, jika eksekusi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang ada, maka eksekusi tersebut dapat dianggap sah.

BCA sebagai lembaga perbankan berhak untuk mempertahankan tindakannya jika sesuai dengan prosedur hukum. Mereka menyatakan bahwa proses lelang yang dilaksanakan telah mematuhi ketentuan yang berlaku, dan mereka menghormati proses hukum yang sedang berjalan. Dalam hal ini, BCA tidak hanya merujuk pada perjanjian kredit, tetapi juga pada ketentuan hukum yang mengatur hak tanggungan dan eksekusi jaminan. Oleh karena itu, meskipun ada gugatan yang menyatakan tindakan tersebut melawan hukum, prosedur hukum yang ada harus tetap menjadi acuan dalam penyelesaian sengketa ini. Hal penting yang perlu diperhatikan adalah bahwa eksekusi hak tanggungan harus dilakukan dengan prinsip keadilan dan tidak merugikan salah satu pihak. Pelelangan objek hak tanggungan harus dilakukan secara terbuka dan adil untuk memastikan harga yang wajar, agar tidak ada pihak yang dirugikan, baik kreditur maupun debitur. Jika pelelangan dijalankan dengan harga yang sangat rendah, seperti yang diklaim oleh penggugat, maka itu dapat menimbulkan kerugian yang tidak sebanding dengan utang yang harus dibayar, yang pada gilirannya bisa memperkuat gugatan yang diajukan. Kebebasan berkontrak memainkan peran yang sangat penting dalam kasus ini. Pihak-pihak dalam perjanjian kredit memiliki hak untuk mengatur isi perjanjian mereka, namun ketentuan dalam perjanjian harus tetap sesuai dengan hukum yang berlaku. Jika ada ketentuan dalam perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka ketentuan tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah.

Lembaga lelang juga memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan bahwa proses pelelangan berlangsung dengan benar dan sesuai dengan peraturan yang ada. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II sebagai lembaga yang menyelenggarakan pelelangan harus memastikan bahwa pelelangan dilakukan secara terbuka dan adil, serta mematuhi prosedur yang berlaku, agar tidak terjadi penyimpangan atau pelanggaran hak-hak pihak yang berkepentingan.

Eksekusi jaminan kredit yang dilakukan oleh BCA, jika dilaksanakan dengan prosedur yang benar sesuai dengan ketentuan UU Hak Tanggungan, seharusnya sah menurut hukum. Namun, jika ada keberatan terkait pelaksanaan eksekusi atau adanya pelanggaran terhadap perjanjian, hal ini harus dibahas lebih lanjut dalam proses persidangan. Keputusan akhir akan bergantung pada apakah prosedur hukum telah diikuti dengan benar atau ada penyimpangan yang merugikan salah satu pihak. Dengan demikian, sengketa ini menjadi ujian penting dalam penegakan hukum perjanjian kredit, yang tidak hanya mengatur hak dan kewajiban para pihak, tetapi juga menjaga keseimbangan dan keadilan dalam proses eksekusi jaminan kredit. Pemahaman yang mendalam tentang UU Hak Tanggungan dan asas-asas hukum dalam perjanjian sangat penting untuk memastikan bahwa setiap tindakan yang diambil selama eksekusi dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tindakan BCA dalam melelang sertifikat jaminan kredit tanpa persetujuan pemberi hak tanggungan tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum perdata dan perbankan

Dalam konteks hukum perdata dan perbankan, tindakan PT Bank Central Asia (BCA) dalam melelang sertifikat jaminan kredit tanpa persetujuan eksplisit dari pemberi Hak Tanggungan menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai validitas eksekusi tersebut. Perkara No. 22/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL yang diajukan oleh Sri Bintang Pamungkas sebagai penggugat menyoroti aspek fundamental dalam hukum jaminan kebendaan dan prinsip-prinsip perbankan. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan secara tegas memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Dengan demikian, tindakan BCA dalam melakukan lelang jaminan kredit telah memiliki dasar hukum yang kuat, terlepas dari apakah pemberi Hak Tanggungan menyatakan keberatan atau tidak.

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” Artinya, bahwa dalam hukum perdata seorang debitur secara otomatis menjadikan seluruh harta kekayaannya sebagai jaminan atas utang-utangnya tanpa perlu ada perjanjian khusus antara debitur dan kreditur. Selanjutnya, dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berbunyi “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Artinya, jika debitur berutang ke beberapa kreditur (pemberi utang), maka semua asetnya yang dijadikan jaminan akan digunakan untuk bayar utang ke kreditur dengan pembagian yang sesuai porsi utang masing-masing kreditur. Hak Tanggungan memberikan preferensi kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama, yang dalam hal ini adalah BCA, untuk mengeksekusi jaminan tanpa harus memperoleh persetujuan lebih lanjut dari pemberi Hak Tanggungan. Lebih lanjut, perbankan sebagai institusi yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan memiliki kewajiban untuk bertindak sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Dalam pelaksanaan eksekusi jaminan, perbankan wajib memastikan bahwa proses pelelangan dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, termasuk ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan mengenai tata cara pelelangan umum.

Dalam perkara ini, penggugat berargumen bahwa pelelangan dilakukan secara melawan hukum karena tidak adanya persetujuan dari pihak pemberi Hak Tanggungan. Namun, argumentasi ini tidak memiliki dasar hukum yang kuat karena dalam sistem Hak Tanggungan, prinsip utama adalah kepastian hukum bagi kreditur, bukan persetujuan tambahan dari pemberi Hak Tanggungan yang telah memberikan hak eksekusi kepada kreditur sejak awal perjanjian kredit ditandatangani. Putusan pengadilan dalam perkara No. 22/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL menolak gugatan penggugat dan memenangkan BCA dengan alasan bahwa bank telah menjalankan haknya sesuai dengan hukum yang berlaku. Pengadilan menegaskan bahwa eksekusi Hak Tanggungan oleh kreditur merupakan konsekuensi logis dari perjanjian kredit yang telah disepakati bersama oleh para pihak. Selain itu, pengadilan juga mempertimbangkan bahwa penggugat tidak dapat membuktikan adanya pelanggaran prosedural dalam proses pelelangan. Selama pelelangan dilaksanakan dengan mengacu pada aturan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Dari sudut pandang hukum perdata, keberadaan Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum kepada kreditur mengenai hak eksekusi atas jaminan tanpa bergantung pada persetujuan debitur atau pemberi Hak Tanggungan pada saat eksekusi dilakukan. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur dan mencegah debitur atau pihak terkait lainnya menghambat pelunasan utang yang telah jatuh tempo. Lebih jauh, prinsip kehati-hatian dalam perbankan juga menjadi faktor yang dipertimbangkan oleh pengadilan dalam perkara ini. BCA telah menjalankan prinsip ini dengan memastikan bahwa debitur telah diberikan kesempatan untuk melunasi utangnya sebelum dilakukan pelelangan.

Eksekusi merupakan opsi terakhir yang diambil oleh pihak bank setelah terlebih dahulu menempuh berbagai tahapan atau strategi penyelamatan kredit guna menangani kredit bermasalah. Upaya penyelamatan ini umumnya melalui delapan langkah yang sistematis sebagai bagian dari

prosedur penanganan kredit macet (Tinus, 2016). Dari perspektif hukum perbankan, tindakan BCA dalam perkara ini sejalan dengan prinsip perbankan yang sehat. Undang-Undang Perbankan memberikan kewenangan kepada bank untuk mengambil langkah-langkah hukum dalam rangka menyelamatkan kredit bermasalah, termasuk melalui eksekusi jaminan sesuai ketentuan yang berlaku. Analisis terhadap putusan perkara ini menunjukkan bahwa terdapat keseimbangan antara hak kreditur dan perlindungan hukum bagi debitur. Sistem Hak Tanggungan dirancang untuk memberikan kepastian bagi kreditur sekaligus tetap memberikan kesempatan bagi debitur untuk melaksanakan kewajibannya sebelum jaminan dieksekusi. Dalam kasus ini, penggugat tidak dapat membuktikan adanya kesalahan prosedural yang dilakukan oleh BCA. Oleh karena itu, pengadilan memutuskan bahwa tidak ada dasar hukum untuk menyatakan bahwa tindakan BCA dalam melelang jaminan kredit adalah perbuatan melawan hukum. Prinsip hukum perikatan juga menjadi relevan dalam analisis ini. Dalam perjanjian kredit, kedua belah pihak telah menyepakati bahwa apabila debitur cidera janji, maka jaminan dapat dieksekusi oleh kreditur. Sehingga, penggugat seharusnya telah memahami risiko yang melekat pada perjanjian tersebut.

Hak Tanggungan sebagai bentuk jaminan kebendaan memberikan posisi yang kuat bagi kreditur dalam menuntut pelunasan piutang. Jika eksekusi Hak Tanggungan memerlukan persetujuan pemberi jaminan setiap kali hendak dilakukan pelelangan, maka hal tersebut akan menghambat kepastian hukum bagi lembaga keuangan dan berpotensi merugikan sistem perbankan secara keseluruhan. Penggugat juga mendalilkan bahwa pelelangan dilakukan dengan harga yang tidak sesuai dengan nilai pasar. Namun, dalam sistem pelelangan, harga ditentukan oleh mekanisme pasar berdasarkan penawaran tertinggi. Pengadilan menilai bahwa selama proses pelelangan dilakukan sesuai prosedur, maka tidak ada alasan hukum untuk membatalkan hasil lelang. Putusan pengadilan dalam perkara ini juga menegaskan bahwa penggugat tidak dapat menuntut pembatalan lelang hanya karena merasa dirugikan setelah eksekusi dilakukan. Hukum memberikan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam pelelangan, selama prosesnya telah sesuai dengan regulasi yang berlaku.

Dari keseluruhan aspek hukum yang dikaji, dapat disimpulkan bahwa tindakan BCA dalam mengeksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Hak eksekusi ini merupakan konsekuensi logis dari perjanjian kredit dan diakui dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia. Sistem hukum perdata dan perbankan telah mengakomodasi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit. Hak Tanggungan memberikan kedudukan hukum yang kuat bagi kreditur, dan putusan pengadilan dalam perkara ini memperkuat prinsip kepastian hukum dalam perjanjian jaminan kredit. Dengan demikian, dalam perkara No. 22/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, BCA bertindak dalam koridor hukum yang berlaku. Gugatan penggugat tidak memiliki dasar hukum yang cukup kuat, sehingga pengadilan memutuskan untuk menolak gugatan tersebut dan menguatkan hak kreditur dalam eksekusi jaminan.

SIMPULAN

Eksekusi jaminan kredit yang dilakukan oleh BCA berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan tindakan yang sah menurut hukum selama prosedur yang ditetapkan telah diikuti dengan benar dan transparan. Dalam sistem hukum Indonesia, Hak Tanggungan memberikan hak preferensi kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mengeksekusi jaminan tanpa memerlukan persetujuan lebih lanjut dari debitur atau pemberi Hak Tanggungan, apabila terjadi wanprestasi. Dengan demikian, apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya dalam perjanjian kredit, BCA sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum guna melunasi piutang yang belum dibayar. Meskipun secara hukum eksekusi ini dapat dibenarkan, dalam praktiknya sering terjadi sengketa mengenai pelaksanaan pelelangan, seperti yang terjadi dalam perkara No. 22/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL yang diajukan oleh Sri Bintang Pamungkas. Penggugat berargumen bahwa pelelangan dilakukan tanpa persetujuan eksplisit dari pemberi Hak Tanggungan, sehingga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Namun, berdasarkan prinsip hukum jaminan, hak eksekusi telah melekat pada kreditur sejak awal perjanjian kredit ditandatangani, sehingga tidak diperlukan persetujuan tambahan ketika eksekusi dilakukan. Putusan pengadilan dalam perkara ini menegaskan bahwa tindakan BCA telah sesuai dengan ketentuan

hukum yang berlaku, termasuk Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang mengatur tentang hak kreditur dalam mengeksekusi jaminan ketika debitur cidera janji.

Selain kepastian hukum, asas keadilan dan prinsip kehati-hatian dalam perbankan juga menjadi faktor yang diperhitungkan dalam proses eksekusi jaminan. Bank sebagai institusi keuangan memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa pelelangan dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, termasuk pemberitahuan kepada pihak terkait dan pelaksanaan lelang yang terbuka serta adil. Dalam kasus ini, penggugat juga mendalilkan bahwa pelelangan dilakukan dengan harga yang terlalu rendah, yang berpotensi merugikan pihak debitur. Namun, dalam mekanisme pelelangan umum, harga ditentukan berdasarkan penawaran tertinggi dari peserta lelang, sehingga selama prosedurnya sesuai dengan aturan, maka hasil pelelangan tersebut sah secara hukum. Serta, dalam hukum perdata, Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan atas utang-utang yang dimilikinya. Dengan adanya Hak Tanggungan, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi aset yang dijaminkan tanpa harus bersaing dengan kreditur lain dalam proses pembayaran utang. Oleh karena itu, tindakan BCA dalam melelang sertifikat jaminan kredit merupakan konsekuensi logis dari ketentuan hukum perdata yang mengatur hubungan kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit. Dalam peran lembaga lelang seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam memastikan bahwa proses pelelangan dilakukan secara transparan dan adil juga menjadi bagian dari mekanisme perlindungan hukum. Pelelangan yang dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan bertujuan untuk memastikan bahwa harga yang diperoleh dari hasil lelang mencerminkan nilai wajar dari objek jaminan, sehingga tidak merugikan pihak yang berkepentingan. Apabila debitur atau pihak lain merasa dirugikan dalam proses lelang, mereka dapat mengajukan gugatan, namun gugatan tersebut harus disertai bukti adanya pelanggaran prosedur atau penyimpangan dalam pelaksanaan eksekusi jaminan.

Putusan pengadilan dalam perkara ini menolak gugatan penggugat dan menegaskan bahwa BCA telah menjalankan haknya sesuai dengan hukum yang berlaku. Keputusan ini juga menguatkan prinsip kepastian hukum dalam perjanjian kredit dan eksekusi Hak Tanggungan, yang bertujuan untuk memberikan perlindungan bagi kreditur dalam menagih piutang yang belum dibayarkan oleh debitur. Dengan demikian, eksekusi jaminan yang dilakukan oleh BCA dapat dikatakan sah menurut hukum selama prosesnya mengikuti ketentuan yang berlaku. Jika ada pihak yang merasa dirugikan, mereka tetap memiliki hak untuk mengajukan keberatan melalui jalur hukum, namun keberatan tersebut harus didasarkan pada bukti yang kuat mengenai adanya penyimpangan dalam prosedur eksekusi. Jadi eksekusi jaminan kredit oleh BCA yang dilakukan sesuai dengan UU Hak Tanggungan merupakan tindakan yang sah dan memiliki dasar hukum yang kuat. Sengketa mengenai eksekusi jaminan sering kali muncul dalam praktik, namun selama prosedur yang berlaku telah dipenuhi dan tidak ada pelanggaran hukum yang dapat dibuktikan, maka tindakan tersebut tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

REFERENSI

- Evrina, P. N. Peran Notaris Terhadap Penyusunan Perjanjian Kredit Dalam Pemberian Fasilitas Kredit Oleh Bank (Studi Putusan Pengadilan Batam Nomor 36/PDT. G/2021/PN BTM). *Indonesian Notary*, 4(1), 2.
- Fitriani, T. W. (2014). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS OBYEK JAMINAN FIDUSIA YANG DIBEKANI JAMINAN GADAI (Studi kasus pada PT BCA Finance Cabang Surabaya). *NOVUM: JURNAL HUKUM*, 1(3), 63-76.
- Iskandar, A. J. (2021). Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Terkait Pengambilalihan Agunan (Ayda) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet (Studi Kasus Pada Bank M Di Palembang). *Indonesian Notary*, 3(3), 28.
- Ismail, I., Fahmi, A., & Aero, W. Y. V. (2023). Peran Pengawasan Ojk Terhadap Kegiatan Kredit Pada Perbankan (di BCA KCU Indrapura Surabaya). *Jurnal Sosial Humaniora Sigli*, 6(1), 1-9.
- Israa, H. (2015). Mekanisme penyelesaian kredit bermasalah pada perjanjian kredit dengan jaminan (analisis putusan nomor: 73/pdt. g/2013pn. kpg).

- Lestari, C. R. (2017). Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 19(1), 81-96.
- Marbun, B., Santoso, B., & Yunanto, Y. (2023). Prinsip Keadilan Dalam Penegakan Hak Tanggungan Menurut Sistem Hukum Indonesia. *Jurnal Yuridis*, 10(2), 1-9.
- Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 1(2), 134-148.
- Tinus, M. A. (2016). Proses Eksekusi Jaminan Perbankan dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *Lex Privatum*, IV(8).
- Wahyuni, H. H., & Purwanto, P. (2024). Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet. *Binamulia Hukum*, 13(2), 297-311.
- Winanti, A., & Siahaan, F. C. I. (2023, November). Aspek Hukum Perbuatan Melawan Hukum Atas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Kontrak Kredit (Studi Kasus Nomor: 207/Pdt. G/2020/PN Byw). In *National Conference On Law Studies (NCOLS)* (Vol. 5, No. 1, pp. 331-342).