

GUGATAN PEMBATALAN LELANG TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN DENGAN CESSIE MENURUT HUKUM PERBANKAN

Iswari Novianti¹, Hariyo Sulistiyantoro²

^{1,2}Fakultas Hukum, UPN "Veteran" Jawa Timur

Email: iswaritanti@gmail.com¹, hariyoprawiro1962@gmail.com²

ABSTRACT

Banking plays an important role in the global economy. Entrepreneurs often need quick funding to ensure their company's liquidity. However, defaults often occur when banks request an auction from Cessie, the ultimate solution to debt and credit problems. The risk of litigation is very high during auctions and sales. Litigation usually arises from individual dissatisfaction with the defense of contested collateral. The purpose of this study is to find out and analyze the legal remedies used in resolving the dispute of the auction cancellation lawsuit with Cessie and in determining the value of the auction object based on Appraisal. This research is an empirical research using qualitative analysis methods that obtain data through interviews and literature reviews and produce analytical and descriptive data. By analyzing the Cessie auction mechanism in accordance with the policy of the State Savings Bank which caused a dispute in the Surabaya District Court in decision Number 757 / Pdt.G / 2020 / PN SBY.

Keywords: Liability, Auction, Cessie.

ABSTRAK

Perbankan memainkan peran penting dalam ekonomi global. Pengusaha seringkali membutuhkan pendanaan cepat untuk memastikan likuiditas perusahaan mereka. Namun, gagal bayar sering terjadi ketika bank meminta lelang dari Cessie, solusi akhir untuk masalah utang dan kredit. Risiko litigasi sangat tinggi selama lelang dan penjualan. Litigasi biasanya timbul dari ketidakpuasan individu terhadap pembelaan agunan yang diperebutkan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang digunakan dalam penyelesaian sengketa gugatan pembatalan lelang dengan Cessie dan dalam menentukan nilai objek lelang berdasarkan Appraisal. Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan menggunakan metode analisis kualitatif yang memperoleh data melalui wawancara dan kajian literatur serta menghasilkan data yang bersifat analitis dan deskriptif. Dengan menganalisa mekanisme lelang Cessie sesuai dengan kebijakan Bank Tabungan Negara yang menimbulkan sengketa di Pengadilan Negeri Surabaya pada putusan Nomor 757/Pdt.G/2020/PN SBY.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Lelang, Cessie.

PENDAHULUAN

Perbankan sebagai lembaga intermediasi keuangan memegang peranan penting dalam proses pembangunan perekonomian Nasional. Tidak semua bank dapat menghindari berbagai risiko yang terkait dengan solvabilitas, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, profitabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang terkait dengan perbankan. Di sisi ini, bank memiliki kemungkinan untuk dilikuidasi, yang tentunya dapat menimbulkan akibat hukum bagi debitur, terutama terkait dengan penjaminan.

Menurut Rahmayeli & Marlius, Rasio Likuiditas Yaitu mendeskripsikan perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban jangka pendeknya. Rasio likuiditas yakni kesanggupan bank

dalam memenuhi kebutuhan likuiditas , atau kesanggupan bank untuk mencukupi kewajiban keuangan jangka pendek. Rasio likuiditas dapat diukur dengan rasio keuangan seperti *Cash Ratio* (CR), *Quick Ratio* (QR), dan *Loan to Deposit Ratio* (LDR).

Persoalan hukum ini tentunya berdampak pada peralihan jaminan kepada pihak ketiga. Hal ini berimplikasi pada sulitnya debitur untuk melakukan pembayaran kredit macet masa lalu guna mendapatkan jaminannya kembali dimana pihak kreditur (Bank) kini telah dilikuidasi. Jika pinjaman berkembang menjadi kredit macet, bank harus segera berusaha menyelamatkan pinjaman tersebut. Langkah terakhir bank dalam menyelamatkan pinjaman tersebut adalah dengan melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan dengan lelang maupun *cessie*. Dalam pelaksanaan eksekusi jaminan tersebut, pihak debitur seringkali tersinggung bahkan seringkali tidak sepakat dengan keputusan bank maupun pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang maupun *cessie* tersebut. Maka, timbul sengketa terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut dalam penguasaannya.

Sengketa gugatan pembatalan lelang dengan *cessie* pada Perkara Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 757/Pdt.G/2020/PNSby tanggal 13 Agustus 2020, dimana adanya *cessie* oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Besama salah satu debitur nya yang mengajukan permohonan pembatalan lelang dengan *cessie* dengan mengajukan restrukturisasi dengan karena debitur memiliki kesanggupan untuk melanjutkan kewajibannya kepada pihak bank, serta dirasa pihak bank terlalu rendah dalam menentukan nilai objek jaminan.

Oleh karena itu, penelitian ini akan dibahas lebih lanjut mengenai hal tersebut. Pelelangan jaminan hak tanggungan dimana nilai objek piutang harusnya lebih besar dari nilai objek lelang oleh *cessie* tersebut, serta dalam proses *cessie* tersebut tidak sesuai dalam prosedur perbankan yang seharusnya. Berdasarkan keterangan masalah-masalah diatas, membuat penulis melakukan penelitian Skripsi dengan judul **“GUGATAN PEMBATALAN LELANG TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN DENGAN *CESSIE* MENURUT HUKUM”**.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah jenis penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dengan meneliti bekerjanya hukum di masyarakat dan tentang efektivitas hukum yang sedang berlaku.

Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai adanya ketentuan hukum yang terjadi secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat umum dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian sebuah masalah. Penelitian ini dilakukan secara khusus dan berkaitan dengan Upaya Hukum sengketa lelang terhadap jaminan sebagai akibat terjadinya Lelang dengan *Cessie* oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Commercial Asset Management Division Area-3 dan KPKNL.

Penggunaan metode yuridis empiris dalam penelitian Skripsi ini, yaitu hasil dari pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi lapangan di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Commercial Asset Management Division Area-3 yang merupakan sasaran dan objek penelitian yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan pada penelitian ini, kemudian dilakukan pengujian pada fakta akurat yang terdapat dalam masyarakat sehingga kebenaran dalam suatu penelitian mampu memberikan masukan bagi pihak yang yang berkepentingan. Penulis dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data berupa metode analisis data kualitatif, yaitu penelitian yang menekankan kepada data-data yang diperoleh penulis dari buku-buku, artikel, jurnal ilmiah dan perundang- undangan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Gugatan Pembatalan Lelang Dengan *Cessie* menurut Hukum Perbankan

Kredit macet merupakan salah satu faktor yang akan memengaruhi kinerja Bank, salah satunya Bank Tabungan Negara (BTN) yang akan menimbulkan kerugian sehingga menghambat kelangsungan usaha BTN. Demi menanggulangi permasalahan kredit macet ini, BTN mempunyai 2 (dua) cara penyelamatan kredit macet secara non-litigasi (diluar pengadilan) dan litigasi (pengadilan). Proses non-litigasi dilakukan tanpa melalui proses hukum seperti pelunasan hutang. Sedangkan proses litigasi dilakukan dengan cara lelang, jika terdapat surat kuasa menjual maka dapat dijalankan surat kuasa menjualnya, dan *cessie*. Yang menjadi bahan penelitian pada penulisan ini adalah eksekusi lelang dengan

cessie pada Bank Tabungan Negara Area III Kota Surabaya sebagai Kreditur dan salah satu debiturnya. Pada umumnya perjanjian antara debitur dan kreditur mengalami permasalahan hukum seperti wanprestasi/ingkar janji.

Upaya hukum dalam penyelesaian sengketa adanya sengketa dalam gugatan pembatalan lelang dengan *cessie*, Penyelesaian sengketa hak tanggungan yang dapat ditempuh bisa dilakukan dengan cara mediasi, negosiasi dan peringatan baik secara lisan dan tertulis. Kemudian Perjanjian yang menggunakan akta otentik menggunakan klausula baku seperti peralihan hak tagih piutang (*cessie*). Opsi hukum ini digunakan oleh kreditur apabila debitur lalai menjalankan kewajibannya. Namun belum menemukan kesepakatan dari para pihak yang bersengketa, selanjutnya melalui pengadilan dengan diajukannya gugatan.

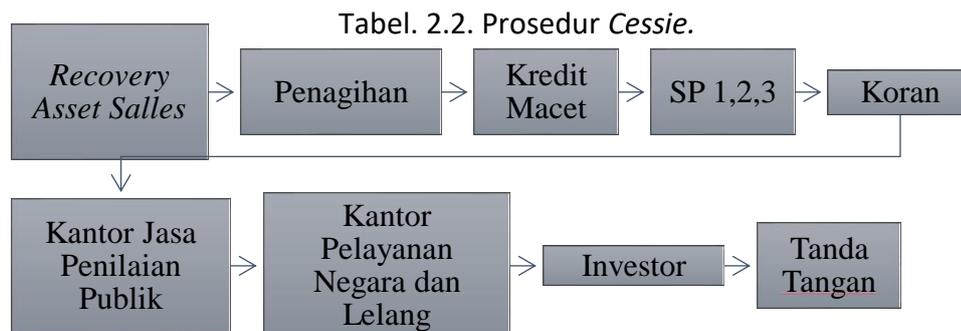
Kasus nyata mengenai eksekusi lelang hak tanggungan yang diperoleh melalui jual beli *cessie* terjadi pada Putusan Nomor 757/Pdt.G/2020/PN Sby antara Johan selaku debitur melawan PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Surabaya selaku kreditur dan Kepala Kantor Pelayanan Negara dan lelang Surabaya serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang melaksanakan eksekusi lelang *cessie*. Serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang turut membantu dalam izin pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tersebut. Pada pokoknya, Johan menyatakan bahwa permohonan Eksekusi Lelang yang dilakukan Bank BTN bersama KPNL adalah tidak sah dan melawan hukum dikarenakan eksekusi lelang dengan pengalihan piutang (*cessie*) tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat, kemudian nilai jual objek lelang tidak sesuai dengan yang semestinya. Sehingga debitur meminta agar dilakukannya restrukturisasi yang merupakan upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Restrukturisasi dilaksanakan bukan untuk penghapusan utang, tetapi memberikan keringanan kepada debitur untuk membayar cicilan hutang.

Berdasarkan pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 Tahun 2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, pasal 53 menyatakan bahwa Bank hanya dapat melakukan reschedule kredit sebagai bagian dari restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria : a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit, b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai

mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi, maka dari itu melalui putusan hakim Nomor 757/Pdt.G/2020/PN Sby dalam sengketa pembatalan lelang dengan *cessie* dapat dilakukan dengan memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi hutangnya dengan jadwal yang ditentukan oleh Bank dengan memperhatikan surat peringatan yang di berikan oleh bank jika debitur mengalami kredit macet selanjutnya. Setelah dilakukannya reschedule dalam pelunasan kredit debitur tersebut, maka pembatalan lelang dengan *cessie* dilakukan dengan penghapusan hak tagih atas piutang yang telah dialihkan dari kreditur lama kepada kreditur baru. kemudian, hak tagih piutang yang mulanya dari kreditur baru dikembalikan kepada kreditur lama.

B. Mekanisme Lelang *Cessie* oleh Bank Tabungan Negara, Tbk. Surabaya

Adanya Eksekusi lelang dengan *cessie* oleh Bank Tabungan Negara Surabaya, dilakukan melalui mekanisme berdasarkan Peraturan perundang-undangan dan kebijakan Bank. Proses awal adanya eksekusi lelang *Cessie* ini dilakukan oleh *Recovery Asset Sales* (RAS) dengan penagihan dimana skema *Cessie* dilaksanakan terhadap kredit yang telah tertunggak sekurang kurangnya selama 6 (enam) bulan.



Sumber : Wawancara Kepala *Recovery Asset Sales* Bank Tabungan Kota Surabaya

Tahap pernyataan kredit telah macet dengan diberikannya Surat Peringatan pertama, kedua, dan ketiga dimana masing-masing surat Peringatan berjarak 1 (Satu) Minggu. Dengan jarak waktu tersebut, Bank masih memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi hutangnya. Jika hingga Surat Peringatan ketiga tidak ada tanggapan dan penyelesaian dari pihak debitur, maka Kepala Unit *Recovery Asset sales* BTN menerbitkan pemberitahuan koran mengenai Surat Peringatan yang disampaikan sebelumnya dan apabila tidak kunjung dilaksanakan pelunasan piutang tersebut maka akan memproses Lelang melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) mengenai Appraisal.

Setelah melalui prosedur sampai penentuan nilai objek lelang, kemudian pihak bank upload kepada KPKNL sampai pada tahap menunggu jadwal lelang. Kemudian jika BTN melakukan tindakan *Cessie* maka dijual ke pihak ketiga (Investor) yang bekerjasama dengan pihak Bank. Investor akan mendatangi BTN untuk mengajukan permohonan pembelian piutang (*Cessie*). Selanjutnya, BTN akan mempertimbangkan komponen profil investor yang bersangkutan untuk menentukan kelayakannya sebagai pembeli piutang. Setelah terdapat kesepakatan harga jual beli piutang antara BTN dengan investor.. Setelah itu Tanda tangan akta *cessie* dan piutang telah sepenuhnya beralih sehingga seluruh hak dan kewajiban BTN telah berpindah kepada Investor.

C. Upaya Hukum Pembatalan Lelang di Pengadilan Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan

Proses pinjam meminjam tentunya harus disertai dengan adanya jaminan yang memberi rasa aman bagi kreditur selaku peminjam bahwa ada jaminan hutang pasti akan dibayarkan. Jika debitur lalai atau wanpretasi saat tanggal jatuh tempo, maka kreditur berhak untuk mengeksekusi jaminan. Dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 4 menyatakan bahwa, Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah : a. Hak Milik; b. Hak Guna Usaha; c. Hak Guna Bangunan.

Pada kasus yang terjadi antara Bank BTN area III Kota Surabaya ini dengan salah satu debitur bernama JOHAN sebagai penggugat dimana pada mulanya JOHAN (Debitur) sebagai Penggugat, dan Bank Tabungan Negara Area III (Kreditur) sebagai Tergugat I membuat Akta Perjanjian Kredit dengan jaminan Sertifikat milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 857 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Dukuh Pakis, Kelurahan Dukuh Pakis yang masih sebagai Hak tanggungan I No. 6110/2014 Akta PPAT Sri Wahyu Jatmikowati, SH.,MH Pada tanggal 18, Agustus 2014 No. 543/2014 selanjutnya disebut Obyek sengketa, berikut dengan bangunan yang telah ada atau berada diatas bidang tanah, dimana tanah dan bangunan tersebut setempat dikenal dengan Jalan Darmo Hill A-39, RT 003, RW 005, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis Kota Surabaya, kredit mengalami kemacetan dengan dilayangkan Surat Peringatan.

Permohonan restrukturisasi melalui surat dari Dwi Karsusanto, S.H., M.H. Nomor 36/SK/Law-DK/X/2019 tanggal 22 Oktober 2009 yang intinya agar tergugat I tidak melakukan lelang ataupun menjual dengan *cessie*. Namun, Dalam hal ini tergugat

menunggu itikad baik dari penggugat karena seorang pembeli lelang yang beritikad baik merupakan seorang pembeli yang membeli barang dengan kejujuran penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar merupakan pemilik barang. Pembatalan lelang harus disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai, termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan penjual, apabila penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang menyebabkan lelang menjadi batal dilaksanakan.

Penyelesaian sengketa pembatalan lelang yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Surabaya dan debitur johan mendapatkan titik temu dengan adanya *reschedule* pelunasan piutang yang mana akibatnya lelang dengan *cessie* tersebut dihapuskan. Sehingga status pemenuhan piutang dengan jaminan objek hak tanggungan yang menjadi sengketa yang mulanya dengan eksekusi sebelumnya debitur harus melanjutkan kredit tersebut kepada kreditur baru (investor), dengan adanya pembatalan tersebut pemenuhan kewajiban debitur tetap pada pihak Bank Tabungan Negara selaku kreditur lama karena eksekusi *cessie* antara investor dan kreditur lama belum sepenuhnya pada tahap tanda tangan oleh investor yang mengakibatkan hak dan kewajiban debitur belum sepenuhnya terikat dan beralih kepada investor sehingga jika dibatalkan, pemenuhan hak dan kewajiban debitur tetap kepada pihak bank (kreditur lama).

D. Akibat Hukum Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Apabila Lelang Dengan Nominal dibawah Appraisal

Perkembangan hukum pertanahan di Indonesia mempunyai sejarah yang panjang dan kompleks. Kompleksitas itu disebabkan oleh adanya pluralisme pengaturan hukum perdata yang berlaku di Indonesia sejak jaman kolonial Belanda. Keanekaragaman ini semakin tampak dengan adanya tindakan Penguasa Kolonial Belanda sebagai bagian dari politik *deide et impera* membagi penduduk Indonesia menjadi tiga golongan berdasarkan Pasal 163 IS (*Indische Staatsregeling*), yaitu golongan Eropa, golongan Timur Asing, dan golongan Bumi Putera. Penggolongan penduduk tersebut membawa implikasi pluralisme hukum yang berlaku di Indonesia saat itu. Dengan berlakunya UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) Maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverboord* dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Dalam hal

jual beli sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki.

Van Vollenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petuhas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian. Sedangkan jual beli menurut R. Subekti yang dijelaskan dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga. Maka dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang: "Nilai limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai, dimana nilai limit lelang serendah-rendahnya harus sesuai dengan nilai likuidasi sehingga kantor lelang memiliki wewenang untuk menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual apabila tidak sesuai dengan standar yang telah ditentukan". Hal tersebut merupakan langkah yang tepat sehingga dapat lebih menjamin tercapainya keadilan bagi para pihak terutama pihak debitur selaku pihak yang objek jaminannya akan di lelang. Seiring dengan berkembangnya dunia perbankan lembaga jaminan yang tidak bisa dipisahkan dengan resiko masalah yang timbul, maka dalam pelaksanaan dan pelayanan lelang barang jaminan diharuskan untuk semakin ditingkatkan agar dapat mengikuti perkembangan serta perubahan budaya yang terjadi di masyarakat, baik dari sarana maupun prasarannya dan sumber daya manusia pelaksanaannya serta perangkat hukum sehingga dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan dengan pelaksanaan lelang.

Jika penetapan harga lelang dilakukan oleh Tim Penaksir dari internal bank sendiri, maka pada praktiknya bank juga mengikuti prosedur penetapan nilai yang serupa. Dari nilai Hak Tanggungan, harga pasar, dan Nilai Likuidasi, pertama-tama untuk Nilai Limit (harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual) dipilih harga yang tertinggi. Jika tidak laku, maka Nilai Limit akan diturunkan di penawaran kedua. Jika masih

belum laku, akan terus diturunkan sampai menyentuh Nilai Likuidasi. Penentuan harga lelang yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), bahwa nilai penjualan disesuaikan dengan Harga Objek Lelang. Namun jika tidak segera terjual, maka dilakukan penurunan harga tetapi tidak sampai di bawah Apresiasi. Kemudian jika belum laku terjual juga, maka kemungkinan dapat terjual dengan harga di bawah limit dengan dilakukannya penjualan bersama antara Debitur dan Kreditur. Hal tersebut sama halnya dengan *cessie*.

Penentuan nilai limit objek jaminan hak tanggungan yang diterapkan pada praktik perbankan, nilai harta yang dijadikan jaminan harus lebih besar dari jumlah piutang dimana hal tersebut dikenal dengan istilah *Loan to Value Ratio*. Rasio ini diatur didalam Peraturan Bank Indonesia Noor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk Kresit Properti, *Rasio Financing to Value* untuk pembiayaan property, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Untuk Kredit Jaminan berupa Hak Tanggungan pada umumnya, nilai Hak Tanggungan minimal besarnya 125% dari pinjaman. Nilai Hak Tanggungan ini yang seharusnya tercantum pada Akte Pemberian Hak Tanggungan.

Pada saat lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mensyaratkan adanya nilai limit dimana harga minimal barang yang akan dilelang ditetapkan oleh penjual. Dalam pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 telah diatur bahwa hanya lelang eksekusi pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bahwa (Lelang Eksekusi Hak Tanggungan akibat cidera janji debitur) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp. 1 Miliar yang harus ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), sedangkan Nilai Limit lelang di bawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal Bank. Maka dari itu, Nilai Limit di bawah Apresiasi diperbolehkan dan sah menurut Peraturan perundang-undangan yang berlaku, selama masih batas wajar. Karena akibat penjualan paksa seringkali penawaran menjadi terbatas dan harga objek menjadi relatif rendah dari harga pasar.

KESIMPULAN

Melalui Penelitian ini beberapa hal yang dapat ditarik kesimpulan, bahwa :

1. Upaya penyelesaian sengketa gugatan pembatalan lelang dalam putusan Nomor 757/Pdt.G/2020/PN Sby yang terjadi antara Johan selaku debitur dan Bank Tabungan

Negara selaku Kreditur lama, dengan bantuan KPKNL dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya ditempuh melalui *Cessie* dilakukan sebagai salah satu cara penyelamatan kredit macet secara non-litigasi dan litigasi. Proses non-litigasi dilakukan dengan pelunasan hutang. Sedangkan proses litigasi dilakukan dengan cara lelang, ataupun *cessie*. Jika terjadi sengketa atas adanya eksekusi lelang atau *cessie* tersebut, upaya hukum yang dapat dilakukan yaitu dengan cara mediasi, negosiasi dan peringatan baik secara lisan dan tertulis.

2. Pembatalan lelang terhadap objek hak tanggungan atas adanya lelang dengan *cessie* berakibat pada status pelunasan piutang terhadap jaminan hak tanggungan tersebut yang mulanya di alihkan kepada kreditur baru (investor), menjadi kembali kepada kreditur lama yaitu Bank Tabungan Negara. kemudian mengenai penentuan nilai limit objek jaminan hak tanggungan tersebut jika lebih dari 1 Milyar, maka ditentukan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik. Nilai Limit di bawah Appraisal diperbolehkan dan sah menurut Peraturan perundang-undangan yang berlaku, selama masih batas wajar minimal 125% dari pinjaman.

DAFTAR PUSTAKA

- Balindo. *Prosedur Lelang* <http://www.balindo.com/eksekusibaru/prosedurlelang>. diakses pada hari Kamis 8 Maret 2023 pukul 14.30 WIB.
- Efendi, Onaedi. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana.
- Hadikusuma, Hilman, 1994. *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M Yahya. 1998. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta : Gramedia.
- Hukum Online. *Prosedur Lelang*. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl7020/prosedur-lelang>. diakses pada hari Kamis 16 Maret 2023 pukul 20.53 WIB.
- Kementrian Keuangan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berita Negara RI Tahun 2016 Nomor 270. jdih.kemenkeu.co.id : Jakarta.
- Kementrian Keuangan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berita Negara RI Tahun 2010 Nomor 217. jdih.kemenkeu.co.id : Jakarta.
- Maghfiroh, Ririn. 2021. *"Penyelesaian Perkara Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan Di Pt. Bank Mega Syari'ah Kantor Cabang Solo"*. Skripsi. Jakarta : Universitas Islam Indonesia.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008 . *"Pengantar Ilmu Hukum"*, Jakarta : Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana
- Perangin. 1987. *"Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit"*. Jakarta: Rajawali Pers.

- Rachmadi, Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahmah, Miftahul. 2014. "*Aspek Hukum Pelaksanaan Pelelangan Barang Tidak Bergerak Terhadap Jaminan Kredit (Studi pada PT. Bank Central Asia, TBK Cabang Lhokseumawe)*", Skripsi, Medan : Universitas Sumatera Utara.
- Renaldy, Octavian. 2010. "*Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Dumai Provinsi Riau Dalam Hukum Administrasi Negara*". Skripsi, Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Republik Indonesia. Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- Republik Indonesia. Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan. Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5253. Sekretariat Negara : Jakarta.
- Republik Indonesia. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1996. Sekretariat Negara : Jakarta.
- Republik Indonesia. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria. Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043. Sekretariat Negara : Jakarta.
- Republik Indonesia. Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana. Lembar Negara RI Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3209. Sekretariat Negara : Jakarta.
- Republik Indonesia. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Lembaran Negara RI Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3790. Sekretariat Negara : Jakarta.
- Salim, H. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Rajagrafindo Persada.
- Salim, HS, 2011. "*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*", Jakarta : Rajawali Pers.
- Sutojo, Siswanto. 1997. *Menangani Kredit Bermasalah Konsep Teknis dan Kasus*. Jakarta : Pustaka Binaman Preessindo.
- Sembiring, R Sentosa. 2013. *Hukum Perbankan*. Bandung : Mandar Maju.
- Subekti, R. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Internasa.
- Sunu Widi Purwoko. 2015. *Aspek Hukum Bisnis Bank Umum*. Jakarta: Nine Season Comunity.
- Sutarno. 2014. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Ctk. Pertama. Jakarta : Gramedia Pustaka Tama.
- Waluyo, Bambang. 2002. "*Penelitian Hukum Dalam Praktek*", Jakarta : Sinar Grafika.
- Wawancara dengan Kepala Unit Recovery, and Asset sales Bank Tabungan Negara Cabang Surabaya, Sdr. Ainul, *Mekanisme Cessie*, Pada Hari Senin, 5 Juni 2023 pukul 09.15 WIB.
- Wignjosoebroto, Soetandyo. 1994. *Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional, Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Winarno, Sigit, Sujana. 2006. *Kamus Perbankan*. Bandung: Pustaka Grafika.