



FUNGSI DAN KEWENANGAN OTORITAS JASA KEUANGAN DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Teddy Hendrawan¹, Eksy Puji Rahayu²
teddy.h@gmail.com, eksypujirahayu@gmail.com

Abstract

This research aims to determine the role, function, and authority of the OJK when problems arise between creditors and debtors in resolving the execution of Mortgage Rights by Commercial Banks and the legal application of the execution of Mortgage Rights by Banks in terms of Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. This type of research uses normative legal research using statue approach and also conceptual research approach methods. Data sources consist of primary data obtained directly through interviews, secondary data obtained from official documents, books related to the research object, research results, theses, dissertation and statutory regulations. The research locations are BRI Bank Yogyakarta Branch, Sleman Yogyakarta District Court Office and OJK Office. The data analysis used is a qualitative juridical method and a deductive method to strengthen the analysis presented without using statistical formulas. The results are that the OJK has three authorities in regulating collateral execution. Legislative authority is to create regulations and supervision over the execution of guarantees which must be obeyed by finance companies (creditors) and their debtors. Authority to investigate violations in the financial services sector. And the authority of Adjudication as in resolving disputes outside of court. Based on Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, creditors can execute Mortgage Rights by means of execution, mandatory non-execution and also voluntary non- execution auctions. Creditors tend to prefer voluntary non-execution one, however, in carrying it there are still some problems in between. In this case, the OJK applies several of its authorities to guarantee legal protection for the parties.

Keywords: Mortgage Execution, Legal Protection, OJK, Creditors, Debtors

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peran, fungsi dan kewenangan OJK ketika terjadi permasalahan antara kreditor dan debitor dalam penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Umum dan penerapan hukum atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank ditinjau dari

¹ Perhimpunan Advokat Indonesia

² Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum (LKBH) Universitas Janabadra

Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan penelitian Perundang-undangan dan Konseptual, Sumber data terdiri dari data primer yang diperoleh langsung melalui wawancara, data sekunder diperoleh dari dokumen resmi buku-buku yang berhubungan dengan obyek penelitian, hasil penelitian, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang undangan. Lokasi penelitian di Bank BRI Cabang Yogyakarta, Kantor Pengadilan Negeri Sleman Yogyakarta dan Kantor OJK. Analisis data yang digunakan adalah metode yuridis kualitatif dan metode deduktif untuk memperkuat analisa yang dikemukakan tanpa menggunakan rumus-rumus statistik. Hasil penelitian yaitu OJK memiliki tiga kewenangan dalam pengaturan eksekusi jaminan. Kewenangan Legislasi yaitu membuat perundang-undangan yang berisi tata aturan dan pengawasan jalannya eksekusi jaminan yang harus ditaati oleh perusahaan pembiayaan (kreditor) dan debitornya. Kewenangan Investigasi untuk melakukan penyidikan adanya pelanggaran dalam sektor jasa keuangan. Dan kewenangan Ajudikasi dalam penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan. Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditor dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Kreditor cenderung lebih memilih lelang noneksekusi sukarela, namun dalam pelaksanaan eksekusi ini masih dijumpai permasalahan antara debitor dan kreditor. OJK dalam hal ini menerapkan beberapa kewenangannya tersebut untuk menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata kunci: Eksekusi Hak Tanggungan; Perlindungan Hukum; OJK, Kreditor; Debitor

A. Pendahuluan

Sehubungan dengan perkembangan perekonomian nasional yang semakin cepat berubah, kompetitif dengan tantangan yang semakin kompleks, serta sistem keuangan yang semakin berkembang, diperlukan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi, termasuk Perbankan. Hal ini seiring dengan perkembangan zaman di bidang usaha. Setiap orang yang menjalankan usaha di bidang perdagangan barang dan jasa, ada kalanya dibatasi oleh kemampuan di bidang permodalan, Pinjaman modal menjadi suatu solusi jawaban atas permasalahan yang dihadapi para pelaku usaha. Pinjaman modal masyarakat dapat diperoleh dengan bantuan dana secara kredit yang difasilitasi oleh pihak penyedia keuangan yaitu Bank.

Setelah menerima pinjaman bank, tidak sedikit dari debitor tersebut yang mengalami kesulitan dalam melunasi atau melunasi pinjaman bank tersebut. Ada banyak alasan yang menyebabkan kendala ini. Kemungkinan resiko kredit tidak terbayarkan oleh debitor tetap dapat terjadi walau dengan analisa sebaik mungkin. Keadaan kreditor dimana dimungkinkan akan terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang maka dalam perjanjian hutang piutang tersebut dapat diminimalkan melalui pemberian atau penyerahan jaminan. Debitor memberikan atau menyerahkan suatu barang (benda) atau tanggungan atas miliknya sebagai jaminan terhadap pelunasan hutangnya kepada kreditor.

Lembaga jaminan oleh perbankan yang dianggap paling efektif dan aman jika terjadi

debitor wanprestasi adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini didasarkan pada kemudahan dalam identifikasi objek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya serta mendahulukan pembayaran dari hasil pelelangan tanah kepada kreditornya. Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh bank dapat segera dibayarkan dan dapat digunakan kembali oleh debitor lainnya. (Hirsanuddin & Sudiarto, 2021) Ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tentang lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 2 UUHT, ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi, yaitudengan kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*parate executie*), eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan oleh Ketua Pengadilan (*fiat executie*) dan penjualan di bawah tangan. Ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya.(Afifah, 2022)

Parate executie dalam Hak Tanggungan diberikan oleh undang-undang atau demi hukum tanpa diperjanjikan terlebih dahulu

serta penjualannya melalui pelelangan umum. Dalam pelaksanaan pelelangan umum terhadap Eksekusi Hak Tanggungan oleh kreditor berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan Lelang.

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik dapat dilakukan melalui prinsip Parate Eksekusi dan prinsip Fiat Eksekusi, Prinsip Parate Eksekusi dalam praktik lebih diminati karena birokrasi lebih pendek dan biaya lebih murah. Bagi kreditor sendiri lebih cenderung memilih eksekusi secara bawah tangan dikarenakan proses lebih mudah dan cepat demi agar kreditor dapat menjaga perputaran modal di sektor keuangan.

Namun pada kenyataannya pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sering mendapat gugatan dari pihak debitor maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitor atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh kreditor (pihak bank) yang bersangkutan kepada KPKNL. Kemudian obyek tanggungan yang dikuasai oleh pihak lain, penetapan nilai limit obyek Hak Tanggungan oleh kreditor yang tidak sesuai dengan nilai obyek jaminan sebenarnya sehingga debitor

merasa dirugikan, dan ada kalanya pihak kreditor yang mengalami kerugian seperti debitor yang tidak ingin meninggalkan obyek jaminan yang telah dieksekusi atau obyek jaminan yang dikuasai banyak pihak.

Oleh karena itu negara melalui badan legislatif dalam hal ini telah membentuk suatu lembaga pengawas jalannya arus keuangan Perbankan yaitu Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang salah satu kewenangannya adalah memberikan perlindungan bagi pihak kreditor dan debitor. Seluruh fungsi pengaturan dan pengawasan terhadap sektor jasa keuangan perbankan dan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) telah menjadi satu dan diambil alih oleh OJK. (Lestari, 2012) Terkait peran OJK selama ini yang belum optimal, hal ini dapat dilihat dari adanya permasalahan-permasalahan yang dialami oleh pihak debitor sehingga mengajukan gugatan ke pengadilan.

Padahal sebelum debitor memutuskan untuk membuat gugatan atas jalannya eksekusi Hak Tanggungan, ada beberapa jenjang pelayanan perlindungan hukum yang telah diatur dan disediakan oleh OJK, namun karena informasi layanan tersebut tidak banyak diketahui oleh debitor, akhirnya sengketa Hak Tanggungan ini sering berakhir pada gugatan di pengadilan. Hal ini masih belum optimal diselenggarakan oleh OJK sebagai lembaga pengawas serta pengatur di

sektor keuangan serta sebagai lembaga yang memiliki kewenangan kuat untuk memberikan perlindungan hukum bagi keduanya. Sehingga baik kreditor dan debitor kurang mendapatkan perlindungan secara hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal yang diuraikan dalam pendahuluan, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana peran, fungsi dan kewenangan OJK dalam aspek perlindungan hukum ketika terjadi permasalahan dalam penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan?
2. Bagaimana penerapan hukum atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Umum ditinjau dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif atau kepustakaan yang bersumber dari data sekunder. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) (Sabalino et al., 2022). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Pendekatan

Konseptual (*Conceptual Approach*) adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang dilakukan dengan mencari, mengumpulkan dan mengkaji bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penelitian dilakukan dengan cara menitik beratkan penelitian pada data sekunder. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif. (Soekanto & Mahmudji, 1995)

D. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Peran, Fungsi Dan Kewenangan OJK Dalam Aspek Perlindungan Hukum Ketika Terjadi Permasalahan Dalam Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam penyelesaian konflik eksekusi Hak Tanggungan yang melibatkan pihak kreditor (Bank) dengan pihak debitor (konsumen/nasabah debitor), OJK mengacu pada kewenangannya dalam membuat regulasi yang mengatur tentang pedoman-pedoman eksekusi yang harus ditaati oleh pihak kreditor (Quasi Legislati Power), kewenangan dalam menginvestigasi adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pihak kreditor (Quasi Investigasi Power) serta kewenangan untuk menyelesaikan sengketa antara kreditor dan debitor melalui peran sebagai mediator dan adjudikator (Quasi

Ajudikasi Power).

a. Peran OJK sebagai Quasi Legislati Power

Terhadap permasalahan debitor yang tidak mendapatkan perlindungan hukum pada sengketa eksekusi Hak Tanggungan; misal ketika terjadi penentuan nilai limit yang lebih rendah oleh kreditor atas nilai aset debitor yang menjadi obyek Hak Tanggungan, Pihak kreditor yang melelang tanah dengan nilai appraisal atau taksiran harga jual jaminan seharusnya lebih besar dari total pinjaman sebagai mitigasi resiko perbankan sebagai kreditor dalam mencairkan pembiayaan, pihak debitor dalam hal ini seharusnya mendapatkan transparansi jumlah penilaian jaminan sesuai aturan berdasarkan pada prinsip transparansi. Quasi legislati atau kuasa untuk membentuk undang-undang mempunyai arti lembaga yang seolah-olah memiliki fungsi kewenangan untuk mengatur atau membentuk peraturan (*regeling*). Sebagai kuasi legislatif maka instrumen yang dimiliki oleh OJK dalam melaksanakan fungsi dan wewenangnya, yaitu berupa UU serta Peraturan OJK (POJK), serta Surat Edaran OJK yang berisikan pedoman-pedoman, tata cara dan syarat dalam pelaksanaan jalannya eksekusi obyek jaminan. Kewenangan legislati ini berdasarkan Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa (yang selanjutnya disebut sebagai POJK

Dari beberapa pasal di atas, dapat diketahui bahwa kewenangan legislasi OJK adalah membuat peraturan dimana pihak kreditor harus memiliki pedoman internal dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan dan juga batasan- batasan kreditor dalam penjualan obyek Hak Tanggungan. Pengambilalihan atau penarikan agunan tersebut wajib dituangkan dalam berita acara pengambilalihan atau penarikan agunan, sebagaimana diatur oleh Pasal 64 ayat (4) POJK Perlindungan Konsumen sebagaimana yang disebut dalam Pasal 65 ayat (1) di atas. Aturan mengenai kewenangan OJK dalam eksekusi Hak Tanggungan juga telah dijelaskan di dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan (selanjutnya disebut dengan POJK 35 Tahun 2018) dalam Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52.

b. Peran OJK sebagai Quasi Investigasi Power.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16 Tahun 2023 Tentang Penyidikan Tindak Pidana Di Sektor Jasa Keuangan (selanjutnya disebut dengan POJK Penyidikan). Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan telah memberikan kewenangan kepada Otoritas Jasa Keuangan untuk melakukan penyidikan tindak pidana di

sektor jasa keuangan. Dalam POJK ini mengatur tentang kewenangan penyidikan tindak pidana di sektor jasa keuangan, laporan, pemberitahuan, atau pengaduan mengenai dugaan tindak pidana di sektor jasa keuangan, penyelesaian pelanggaran atas peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan, tindak lanjut hasil penyidikan, permintaan keterangan dari lembaga jasa keuangan dan pemblokiran rekening, dan administrasi penyidikan.

Pasal 3 ayat (1) POJK Penyidikan menyebutkan bahwa “OJK berwenang melakukan Penyidikan Tindak Pidana di Sektor Jasa Keuangan”. Lalu pada Pasal 9 POJK Penyidikan menyatakan bahwa “Setiap pihak dapat menyampaikan laporan dan/atau informasi mengenai dugaan Tindak Pidana di Sektor Jasa Keuangan kepada OJK”. Dalam dugaan terjadinya pelanggaran baik dari kreditor maupun debitur, OJK melakukan penilaian terhadap muatan permohonan penyelesaian pelanggaran dan menghitung nilai kerugian atas pelanggaran.

Dalam POJK ini mengatur tentang kewenangan penyidikan tindak pidana di sektor jasa keuangan, laporan, pemberitahuan, atau pengaduan mengenai dugaan tindak pidana di sektor jasa keuangan, penyelesaian pelanggaran atas peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan, tindak lanjut hasil penyidikan, permintaan keterangan dari lembaga jasa keuangan dan

pemblokiran rekening, dan administrasi penyidikan. Penyesuaian jenis tindak pidana di sektor jasa keuangan berdasarkan kewenangan OJK salah satunya yaitu tindak pidana di dalam perbankan. Dalam Pasal 1 ayat (1) POJK Penyidikan menyatakan bahwa “Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan tindak pidana di sektor jasa keuangan adalah setiap tindak pidana sebagaimana diatur dalam UndangUndang mengenai sektor jasa keuangan.” Pasal 2 ayat (1) huruf a menyatakan: “Tindak Pidana di Sektor Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 meliputi tindak pidana perbankan” sementara pada huruf f berbunyi, “perilaku pelaku usaha jasa keuangan serta pelaksanaan edukasi dan perlindungan konsumen.”

Dari tinjauan yuridis POJK Penyidikan tersebut diketahui bahwa OJK berwenang untuk melakukan penyelidikan terhadap dugaan tindak pidana yang terjadi dalam lingkup perbankan dan berwenang untuk melaksanakan edukasi dan perlindungan konsumen. OJK menjamin bahwa setiap pihak dapat menyampaikan laporan, pemberitahuan atau pengaduan dugaan tindak pidana yang terjadi di sektor jasa keuangan termasuk di dalamnya Perbankan yang berkaitan dengan hutang-piutang dan juga jika perilaku pihak bank sebagai kreditur tidak melaksanakan eksekusi yang

sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini disebutkan di dalam Pasal 8 POJK Penyidikan tentang Laporan, Pemberitahuan, Atau Pengaduan Mengenai Dugaan Tindak Pidana Di Sektor Jasa Keuangan yang menyatakan bahwa, “Setiap pihak dapat menyampaikan laporan, pemberitahuan, atau pengaduan mengenai dugaan Tindak Pidana di Sektor Jasa Keuangan kepada Otoritas Jasa Keuangan.”

Dalam melakukan penilaian terhadap permohonan penyelesaian pelanggaran dan perhitungan nilai kerugian atas pelanggaran, OJK mempertimbangkan paling sedikit:

- a. Ada atau tidaknya penyelesaian atas kerugian yang timbul akibat tindak pidana;
- b. Nilai transaksi dan/atau nilai kerugian atas pelanggaran;
- c. Dampak terhadap sektor jasa keuangan, LJK, dan/atau kepentingan nasabah, pemodal atau investor dan/atau masyarakat.

Pasal 10 ayat (2) POJK Penyidikan menjelaskan bahwa pelaporan dan/atau informasi adanya pelanggaran tindak pidana yang dilakukan oleh kreditor/perbankan disampaikan secara tertulis dan/atau datang secara langsung kepada OJK kemudian laporan dan/atau informasi tersebut disampaikan secara tertulis dan mencantumkan paling tidak:

- a. Nama pelapor;

- b. Identitas pelapor;
- c. Uraian kejadian dan/atau tindakan yang diduga merupakan Tindak Pidana di Sektor Jasa Keuangan.

Peran OJK sebagai Quasi Ajudikasi Power. Peran OJK sebagai fasilitator, mediator dan adjudikator berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 61/POJK.07/2020 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (selanjutnya disebut sebagai POJK Nomor 61/POJK.7/2020). Berdasarkan Salinan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 54 /SEOJK.07/2016 Tentang *Monitoring* Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Sektor Jasa Keuangan, Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (LAPS) memiliki prinsip sebagai berikut:

- a. Prinsip aksesibilitas
Layanan dan prosedur penyelesaian sengketa LAPS mudah diakses oleh konsumen dan mencakup seluruh Indonesia.(Siahaan, 2018)
- b. Prinsip independensi
LAPS SJK memiliki pengawas untuk menjaga dan memastikan independensi LAPS SJK. Selain itu, LAPS SJK mempunyai sumber daya yang memadai untuk melaksanakan fungsinya.
- c. Prinsip keadilan
LAPS Sektor Jasa Keuangan memiliki peraturan dalam pengambilan

- kesepakatan dan/atau putusan agar penyelesaian sengketa dapat bersifat adil.
- d. Prinsip

LAPS mengenakan biaya terjangkau dalam penyelesaian sengketa. Selain itu, LAPS mengawasi pelaksanaan kesepakatan atau putusan.

Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK) adalah lembaga yang melakukan penyelesaian sengketa di sektor jasa keuangan di luar pengadilan. Dalam rangka meningkatkan efektivitas dan efisiensi, maka dibentuklah LAPS SJK yang menangani seluruh sengketa sektor jasa keuangan, baik konvensional maupun syariah. Pembentukan LAPS SJK ini akan menghasilkan standar kualitas layanan yang sama bagi seluruh konsumen dan memudahkan konsumen dalam menyelesaikan sengketa, termasuk sengketa yang muncul dari pemanfaatan produk dan layanan keuangan yang melibatkan lebih dari 1 sektor jasa keuangan. LAPS SJK didirikan berdasarkan POJK 61/2020 pada tanggal 22 September 2020 oleh *Self Regulatory Organizations* (SRO) dan asosiasi-asosiasi di lingkungan sektor jasa keuangan. Kemudian memperoleh izin operasional dari OJK pada tanggal 29 Desember 2020, dan mulai beroperasi pada tanggal 1 Januari 2021. Saat ini, LAPS SJK merupakan satu-satunya LAPS di sektor jasa keuangan yang memperoleh izin operasional dari OJK.

Mediasi LAPS SJK adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan antara Para Pihak yang bersengketa dengan dibantu oleh Mediator LAPS SJK guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa cara memutus/ memaksakan kehendak sehingga dapat tercapai kesepakatan perdamaian (*settlement agreement*) yang *win-win-solution*. Proses Mediasi tersebut diselenggarakan oleh LAPS SJK menurut Peraturan & Acara yang telah ditetapkan oleh LAPS SJK. Bagi Anda yang ingin mengajukan permohonan penyelesaian sengketa kepada LAPS SJK, penting untuk diingat bahwa permohonan akan diterima jika sengketa sesuai dengan kriteria berikut:

- a. Pengaduan telah dilakukan upaya penyelesaian oleh PUJK, tetapi ditolak oleh konsumen atau konsumen belum menerima tanggapan pengaduan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai layanan pengaduan konsumen di sektor jasa keuangan;
 - b. Sengketa yang diajukan bukan merupakan sengketa sedang dalam proses atau pernah diputus oleh lembaga peradilan, arbitrase, atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa lainnya; dan
 - c. Sengketa bersifat keperdataan
- Apabila sengketa terjadi sudah sesuai

dengan kriteria di atas, maka debitor mengajukan permohonan penyelesaian sengketa kepada LAPS SJK. Selanjutnya, permohonan tersebut akan diverifikasi dan klarifikasi oleh pihak LAPS SJK dengan berkomunikasi kepada debitor dan juga LAPS akan mengkonfirmasi melalui PUJK untuk memastikan apakah sengketa layak dilanjutkan ke tahap Mediasi. Keberadaan LAPS menjadi pilihan antara debitor dan kreditor saat timbul sengketa. Namun, terdapat sejumlah catatan penting yang wajib diperhatikan oleh konsumen terkait tata cara penyelesaian sengketa di sector keuangan di luar pengadilan.

Yang pertama adalah penyelesaian melalui LAPS tidak bisa serta-merta langsung ditempuh. Pasal 2 POJK Nomor 61/POJK.7/2020 mengatur tata cara penyelesaian sengketa harus melalui pihak perbankan terlebih dahulu. Langkah ini disebut dengan *Internal Dispute Resolution* (IDR) atau penyelesaian sengketa di internal lembaga jasa keuangan masing-masing. Jika penyelesaian melalui IDR tak membuahkan hasil, debitor bisa melanjutkan sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan. Jika diselesaikan lewat pengadilan, maka debitor cukup mendaftarkan gugatan ke pengadilan niaga. Sementara, jika diselesaikan lewat jalur luar pengadilan, debitor punya dua langkah yang bisa ditempuh, yakni fasilitasi terbatas oleh OJK

Pada tahap fasilitasi terbatas oleh OJK, antara debitor dan kreditor yang bersepakat selanjutnya dibuat akta kesepakatan yang ditandatangani kedua belah pihak. Jika tidak ada kesepakatan, maka debitor dapat meneruskan melalui LAPS. Pada tahap ini OJK menangani penyelesaian sengketa melalui fungsinya melakukan klarifikasi dan verifikasi. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui LAPS tidak bersifat mutlak. Debitor masih dimungkinkan memilih jalur penyelesaian luar pengadilan lain sepanjang terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak dan lembaga penyelesaian sengketa tersebut memahami karakteristik industri keuangan.

2. Penerapan Hukum Atas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Bank Umum Ditinjau Dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

- a. Penerapan Eksekusi Secara Sukarela menurut Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Implementasi pedoman eksekusi kreditor untuk menjalankan lelang Hak Tanggungan menganut pada ketentuan Pasal 20. Hal ini dimaksudkan agar kreditor sebagai pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya wanprestasi dapat terhindar dari dampak

kerugian ekonomi yang lebih luas, namun tidak melanggar ketentuan hukum. Dari ketentuan Pasal 20 UUHT terlihat bahwa eksekusi hak tanggungan termasuk ke dalam jenis eksekusi pembayaran sejumlah uang yang tunduk pada aturan hukum acara yang terdapat dalam Pasal 200 HIR yang mengatur tentang cara melakukan penjualan lelang barang-barang yang disita. Berdasarkan penjelasan umum angka 9 UUHT bahwa eksekusi hak tanggungan pada dasarnya dapat dilakukan dengan syarat bila debitor tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikannya dengan debitor. (Erlan Naofal, 2021) Penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatakan “Bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.” Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “kesepakatan menjual di bawah tangan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan adalah pada saat hutang dapat ditagih (*opeisbare*).” Penjualan secara di bawah tangan terhadap obyek hak tanggungan, hanya dapat dilakukan apabila :

- 1) Disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan

- 2) Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
 - 3) Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya melalui tempat letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
 - 4) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan Dalam praktik perbankan di Indonesia apabila suatu kredit mengalami kemacetan, bank selaku kreditor tidak serta merta mengeksekusi barang jaminan. Kreditor terlebih dahulu menegosiasikan dengan debitor agar mencari pembeli dan merundingkan sendiri harganya dengan syarat memenuhi harga minimum yang diinginkan kreditor. Dapat juga terjadi bank meminta persetujuan (kesepakatan) dari debitor untuk menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan dengan ikut mencari calon pembeli. Penjualan oleh kreditor harus memenuhi Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, yaitu didahului pengumuman di media cetak atau media lainnya.
- b. Penerapan *Parate Executie* menurut Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan eksekusi hipotek, eksekusi (*parate eksekusi*) harus didasarkan pada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, sehingga merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian dan dengan dilengkapi *grosse akta hypotek* yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. *Grosse akta hypotek* tersebut dibuat oleh Notaris.

Oleh karena janji menjual dengan kekuasaan sendiri harus diperjanjikan terlebih dahulu makasudah sepatutnya eksekusi dalam *hypotek* (*vide* sesuai 1178 BW) harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan. (Bonar, 2018) Di dalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditor dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta fiat dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah. Dalam hal penanggung utang juga tidak mampu untuk membayar, maka barulah akan dilakukan *parate executie* terhadap jaminan yang diberikan dengan mengajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dimintakan putusan pengadilan.

c. Penerapan *Fiat Executie* menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Pasal 224 HIR/258 RBg

Fiat eksekusi sebenarnya diartikan sebagai produk yudikatif agar suatu penghukuman dapat dilaksanakan (dieksekusi). Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. adalah ketentuan eksekusi yang ditujukan bagi Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan mempunyai hak eksekutorial, yang berarti tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan hukum acara perdata. Sedangkan isi dari Pasal 258 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* ("RBg") adalah Grosse akta hipotek dan surat-surat utang yang dibuat oleh notaris di dalam wilayah Indonesia memuat kepala yang berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa) mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan." Untuk pelaksanaan eksekusi yang tidak dijalankan secara sukarela, berlaku ketentuan-ketentuan bagian ini, tetapi dengan pengertian bahwa penerapan paksaan badan hanya dapat dijalankan jika diizinkan oleh putusan pengadilan. Pasal 224 H.I.R./Pasal 248 RBg merupakan ketentuan

mengenai grosse akta pengakuan utang. Grosse Akta adalah salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala Akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Grosse akta pengakuan utang yang dibuat di hadapan notaris adalah salinan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial, di mana pada bagian kepala akta memuat frasa "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan pada bagian akhir atau penutup akta memuat frasa "diberikan sebagai grosse pertama", grosse akta seperti yang dimaksud Pasal 224 HIR atau 258 RBg adalah suatu akta autentik yang berisi pengakuan utang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar/melunaskan sejumlah uang tertentu.

Dalam pemberian kredit, bank (kreditor) selain membuat perjanjian kredit sebagai bukti adanya utang sekaligus mengatur hak dan kewajiban secara lengkap, juga membuat akta pengakuan utang notariil. Grosse akta pengakuan utang dibuat karena pada Perjanjian Kredit tidak memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga jika debitur wanprestasi, kreditor tidak bisa mengeksekusi langsung terhadap jaminan yang ada, tetapi harus melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri terlebih dahulu. Ini berbeda dengan Akta Pengakuan Utang yang merupakan

perjanjian sepihak yang di dalamnya hanya memuat kewajiban untuk membayar utang dan sifatnya berkekuatan eksekutorial.

Hal ini untuk mempercepat eksekusi jaminan tanpa memerlukan gugatan terhadap debitur. Karena memiliki kekuatan eksekutorial, grosse akta pengakuan utang dapat langsung dimintakan eksekusinya ke pengadilan. Tahapan permohonan eksekusi grosse akta pengakuan utang adalah sebagai berikut :

- a. Kreditor atau kuasa selaku pemohon mengajukan surat permohonan eksekusi grosse akta pengakuan utang dengan telah memenuhi syarat formil dan materiil ke Ketua Pengadilan Negeri di mana debitur berdomisili.
- b. Ketua Pengadilan Negeri akan mengolah dan mempelajari grosse akta pengakuan utang.
- c. Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan kepada Juru Sita untuk memanggil debitur guna dilakukan peneguran (*Aanmaning*) dalam hal ini debitur telah wanprestasi. Tenggang waktu yang diberikan selama 8 hari, debitur harus melaksanakan kewajibannya secara sukarela.
- d. Saat *aanmaning*, debitur harus mengakui secara tegas dan pasti dengan disepakati kedua belah pihak mengenai besaran utang dan bunganya.
- e. Jika telah lewat tenggang waktu

peneguran, debitur tetap melalaikan kewajibannya, selanjutnya dilakukan eksekusi. Apabila besaran jumlah utangnya sudah pasti dan disepakati, eksekusi dengan sita dan lelang dilakukan.

- f. Barang-barang debitur yang disita harus berdasarkan informasi dari kreditor, barang mana saja yang bisa dieksekusi. Jika yang disita barang tidak bergerak misalnya tanah dan rumah, selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diregister dalam buku tersendiri. Selama menunggu lelang, barang yang disita tetap masih ada di tangan tersita.

Setelah pelelangan selesai dan telah terjual, hasilnya diberikan ke pihak yang dimenangkan dalam perkara (kreditor), dan jika masih ada sisa dari hasil penjualan akan dikembalikan ke debitur. Hal eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 H.I.R/258 RBg yaitu dengan bantuan hakim, maka pihak kreditor harus mengajukan permohonan untuk fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Fiat eksekusi memerlukan persetujuan hakim untuk menetapkan kuasa melaksanakan putusan eksekutorial, yang berarti bersifat dapat dilaksanakan.

Fiat eksekusi dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 224 H.I.R/258 RBg menjadi syarat mutlak, yaitu apabila tidak ada fiat eksekusi maka eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan pun tidak

dapat dilaksanakan. Pelaksanaan eksekusi yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT dapat dilaksanakan secara langsung oleh pihak KPKNL atas permintaan kreditor. Tetapi pejabat lelang KPKNL hanya berwenang untuk melakukan lelang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan dan tidak memiliki kewenangan eksekutorial terhadap hal-hal lainnya.

E. Kesimpulan

Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.01/2015 Sebagai Kewenangan OJK Dalam Penyidikan Tindak Pidana Di Sektor Jasa Keuangan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 61/POJK.07/2020 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan (POJK Perlindungan Konsumen), Peran dan kewenangan OJK adalah sebagai Quasi Legislasi Power, Quasi Investigasi Power, Quasi Adjudikasi Power.

Penerapan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank menurut Undang-undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut: 1) Menjual sendiri secara sukarela; 2) Dengan Fiat Eksekusi; 3) Dengan Parate Eksekusi.

Daftar Pustaka

- Afifah, D. (2022). *Konsep Parate Executie dan Fiat Executie dalam Pelaksanaan Lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan di KPKNL*. Kementerian Keuangan RI. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-lampung/bacaartikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalamPelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungan-di-KPKNL.html>.
- Bonar, R. (2018). *Lelang Pasal 6 Uuht Dan Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial*. Kanwil DJKN Sumut. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/LELANG-PASAL-6-UUHT-DAN-LELANG-BERDASARKAN-TITLE-EKSEKUTORIAL.html>
- Erlan Naofal. (2021). *Kewenangan Dan Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Syariah*. <https://www.paslatpanjang.go.id/id/artikel-pa-slp/1076-kewenangan-dan-problematika-eksekusi-hak-tanggungan-syariah-01-03-2021.html>
- Hirsanuddin, H., & Sudiarto, S. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 9(1), 253–267.
- Lestari, H. (2012). Otoritas jasa keuangan: Sistem baru dalam pengaturan dan pengawasan sektor jasa keuangan. *Jurnal Dinamika Hukum*, 12(3), 557–567.
- Sabalino, A. I., Ridwan, H. M. S., & Hamzah Hasan, M. H. I. (2022). *Pendekatan Penelitian Hukum*. Makalah.

Siahaan, R. H. (2018). Penyelesaian Sengketa Perbankan Melalui Mediasi Pasca Keluarnya UU Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan. *Doktrina: Journal of Law*, 1(1), 16–30.

Soekanto, S., & Mahmudji, S. (1995). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. PT Raja Grafindo.