

**ANALISIS TINDAK LANJUT DARI PROSES PELELANGAN
YANG TIDAK ADA PESERTA LELANG ATAS OBJEK
JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK DALAM
PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN**

Zulfi Diane Zaini¹, Iin Laviani²

Universitas Bandar Lampung

Email: zdianeazaini@ubl.ac.id¹, iinlaviani@gmail.com²

Abstrak

PT Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Utama Bandar Lampung sebagai bank umum yang memiliki fungsi menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Dalam rangka penyelamatan kredit, Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Utama Bandar Lampung melakukan pengambilalihan agunan sebagai tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta Lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak, proses ini disebut dengan Agunan Yang Diambilalih (AYDA). Permasalahan penelitian adalah bagaimana prosedur tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan dan apa sajakah faktor yang menjadi penghambat pelaksanaan tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan. Metode penelitian dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan empiris dan disimpulkan dengan cara pikir deduktif sehingga menjadi gambaran umum jawaban permasalahan berdasarkan hasil penelitian. Hasil penelitian menunjukkan prosedur tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan meliputi tahapan pemberitahuan kepada debitur, permohonan pelelangan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), pelaksanaan pelelangan sesuai ketentuan hukum, pengelolaan hasil pelelangan untuk pelunasan kredit, penyimpanan dan pemeriksaan dokumen AYDA, pengosongan AYDA, pemeliharaan AYDA, serta penjualan AYDA. Prosedur ini dijalankan secara sistematis oleh bank untuk mengamankan hak dan kewajiban para pihak. Faktor penghambat pelaksanaan tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan antara lain adalah keterlambatan proses administrasi, adanya pihak lain yang menguasai objek jaminan, resistensi dari debitur, serta hambatan teknis dalam pelaksanaan AYDA dari pelelangan yang memerlukan koordinasi lintas instansi. Saran, bank diharapkan meningkatkan koordinasi dengan instansi terkait, memperkuat sistem dokumentasi dan tim internal, serta meningkatkan edukasi kepada debitur agar proses AYDA yang berasal dari lelang berjalan lebih cepat, efektif, transparan, dan akuntabel. Pendekatan ini bertujuan meminimalisasi hambatan administratif, memastikan kejelasan status agunan, mengurangi resistensi debitur, serta memberikan kepastian hukum dan memperkuat hubungan antara bank dan nasabah.

Kata Kunci: Tindak Lanjut; Proses Pelelangan; Objek Benda Tidak Bergerak; Perjanjian Kredit Perbankan.

Abstract

PT Bank Central Asia, Tbk Main Branch Office Bandar Lampung as a general bank that has the function of distributing funds to the public in the form of credit. In order to save credit, Bank Central Asia, Tbk Main Branch Office Bandar Lampung took over collateral as a follow-up to the auction process where there were no auction participants for the object of immovable collateral, this process is called Collateral Taken Over (AYDA). The research problem is how the follow-up procedure of the auction process where there were no auction participants for the object of immovable collateral in the banking credit agreement and what are the factors that hinder the implementation of the follow-up of the auction process where there were no auction participants for the object of immovable collateral in the banking credit agreement. The research method in this study is a normative juridical approach and an empirical approach and concluded by deductive thinking so that it becomes a general picture of the answer to the problem based on the research results. The results of the study show the follow-up procedures of the auction process where there are no auction participants for the object of immovable collateral in the banking credit agreement including the stages of notification to the debtor, auction application to the State Assets and Auction Service Office (KPKNL), implementation of the auction according to legal provisions, management of auction results for credit repayment, storage and examination of AYDA documents, emptying AYDA, maintenance of AYDA, and sale of AYDA. This procedure is carried out systematically by the bank to secure the rights and obligations of the parties. Factors inhibiting the implementation of follow-up from the auction process where there are no auction participants for the object of collateral for immovable property in the banking credit agreement include delays in the administrative process, the presence of other parties who control the collateral object, resistance from debtors, and technical obstacles in the implementation of AYDA from the auction that requires cross-agency coordination. Suggestions, banks are expected to improve coordination with related agencies, strengthen documentation systems and internal teams, and increase education to debtors so that the AYDA process originating from the auction runs more quickly, effectively, transparently, and accountably. This approach aims to minimize administrative obstacles, ensure clarity of collateral status, reduce debtor resistance, as well as provide legal certainty and strengthen the relationship between the bank and its customers.

Keywords: Follow-up; Auction Process; Immovable Objects; Bank Credit Agreement.

PENDAHULUAN

Pilar penting perekonomian adalah sektor perbankan, dalam pelaksanaan kegiatan operasionalnya berperan sebagai penggerak utama likuiditas dan stabilitas keuangan, sekaligus menjadi mediator antara penabung dan peminjam. Perbankan juga berfungsi dalam menyalurkan dana untuk mendorong pertumbuhan sektor usaha, mendukung pembangunan infrastruktur, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Keandalan sektor perbankan sangat menentukan kepercayaan publik, sehingga pengawasan yang ketat, manajemen risiko yang efektif, serta penerapan teknologi keuangan modern menjadi faktor kunci dalam menjaga keberlanjutan dan daya saing perekonomian nasional. Selain itu, perbankan juga memiliki peran strategis dan memfasilitasi transformasi ekonomi menuju sistem yang lebih digital dan efisien.

Proses penyaluran kredit dari bank ke masyarakat menyertakan dokumen pendukung, seperti identitas, laporan keuangan, dan rencana penggunaan dana. Setelah itu, melalui studi kredit yang mencakup evaluasi kemampuan membayar, riwayat kredit, serta jaminan atau agunan yang diajukan. Jika permohonan disetujui, bank menyusun perjanjian kredit. Setelah kontrak ditandatangani, dana disalurkan sesuai tujuan kredit, baik berupa transfer rekening, pencairan langsung, atau pembayaran ke pihak ketiga.

Tami Rusli menyatakan bahwa sebagai mitigasi risiko kredit macet, bank perlu menerapkan berbagai strategi yang sistematis, antara lain melakukan analisis kredit secara komprehensif sebelum penyaluran, menilai kelayakan debitur, kemampuan membayar, dan kualitas agunan. Selain itu, penerapan manajemen risiko yang ketat melalui pemantauan berkala terhadap portofolio kredit, diversifikasi jenis kredit, serta penggunaan asuransi kredit atau jaminan tambahan menjadi langkah penting untuk meminimalkan potensi gagal bayar. Menurutnya, edukasi kepada debitur mengenai kewajiban dan disiplin pembayaran, serta adanya mekanisme restrukturisasi atau penjadwalan ulang kredit ketika terjadi kesulitan finansial, juga merupakan bagian dari mitigasi risiko yang efektif dalam menjaga kesehatan keuangan bank dan stabilitas sistem perbankan secara keseluruhan.

Selanjutnya, Tami Rusli menyatakan bahwa jaminan sebagai perlindungan bank jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, sehingga nilai atau likuiditas agunan dapat digunakan untuk menutupi kerugian. Ia menekankan pentingnya penilaian yang cermat terhadap jenis, nilai, dan legalitas agunan sebelum persetujuan kredit, serta pemantauan secara berkala terhadap kondisi agunan selama masa kredit. Dengan pengelolaan jaminan yang tepat, bank tidak hanya meminimalkan risiko kredit macet, tetapi juga meningkatkan kepercayaan pemangku kepentingan dan menjaga stabilitas operasional perbankan.

Zulfi Diane Zaini dan Amanda Putri Ramadhani menyatakan perjanjian ini mengikat para pihak untuk memenuhi kewajiban masing-masing, termasuk kewajiban debitur untuk melunasi utang sesuai kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian tersebut. Namun seringkali terjadi pelanggaran atau wanprestasi oleh debitur.

Tami Rusli menyatakan bahwa wanprestasi merupakan salah satu risiko utama dalam penyaluran kredit, yang terjadi ketika debitur gagal memenuhi kewajiban sesuai perjanjian. Selain itu, penerapan mekanisme hukum dan administratif, termasuk eksekusi agunan atau penjadwalan ulang kewajiban, menjadi langkah strategis yang dapat meminimalkan kerugian bank dan menjaga stabilitas portofolio kredit.

Apabila dalam pelaksanaan lelang, jaminan yang dilelang diminati oleh masyarakat dan laku terjual dalam proses lelang, maka uang hasil lelang digunakan untuk membayar dan atau melunasi hutang debitur. Namun apabila dalam pelaksanaan lelang, sampai dengan lelang yang ketiga jaminan yang dilelang tidak ada peminat lelang atau tidak ada pembeli, maka jaminan benda tidak bergerak tersebut harus diambil alih (AYDA). Upaya ini dilakukan oleh bank dalam rangka penyelesaian kredit macet untuk menekan Non Performing Loan (NPL) yang mempengaruhi tingkat kesehatan bank.

Ketentuan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan mengatur bahwa AYDA wajib melakukan pengawasan, pencatatan, dan pelaporan secara sistematis terhadap seluruh aktivitas keuangan yang dikelola, sehingga dapat meminimalkan risiko penyalahgunaan dana dan mendukung stabilitas sektor keuangan.

Upaya dalam rangka penyelamatan kredit, Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Utama Bandar Lampung melakukan pengambilalihan agunan sebagai tindak lanjut dari proses pelelangan atas objek benda tidak bergerak.

Sesuai perjanjian kredit, apabila nasabah gagal memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kredit, bank berhak melakukan eksekusi terhadap agunan tersebut melalui proses pelelangan. Setelah nasabah mengalami tunggakan pembayaran selama lebih dari 90 hari dan tidak menunjukkan itikad baik untuk melunasi kewajibannya, Bank melakukan pemberitahuan resmi kepada nasabah sebagai tahap awal penagihan dan upaya penyelesaian. Karena tidak ada respon dan pembayaran, Bank kemudian mengajukan permohonan pelelangan objek agunan ke KPKNL Bandar Lampung. Proses pelelangan sesuai prosedur hukum yang berlaku, termasuk pengumuman pelelangan dalam media massa dan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait. Pada pelaksanaan pelelangan, objek tanah dan bangunan berhasil dilelang dan dibeli oleh pihak ketiga dengan harga di atas nilai limit. Hasil pelelangan tersebut digunakan untuk pelunasan kredit nasabah.

Zulfi Diane Zaini menyatakan perkembangan lembaga perbankan ini sejalan dengan dinamika perekonomian dunia. Keberhasilan pelaksanaan kebijakan pembangunan di bidang perekonomian Indonesia sangat dipengaruhi oleh peran strategis lembaga perbankan, yang kegiatannya terus menyesuaikan diri dengan perkembangan perekonomian nasional maupun transaksi internasional.

Pasal 1 ayat (5) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut dengan UU OJK) menjelaskan tentang definisi dari perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang mengenai perbankan dan Undang-Undang Perbankan Syariah.

Hermansyah menyatakan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perorangan, badan usaha swasta, badan usaha milik negara, serta lembaga pemerintahan untuk menyimpan dana mereka. Selain fungsi penghimpunan dana, bank juga melayani berbagai kebutuhan pembiayaan serta memfasilitasi mekanisme sistem pembayaran bagi seluruh sektor perekonomian melalui kegiatan pemberian kredit dan berbagai jasa keuangan lainnya.

Fungsi utama Perbankan Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 4 tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (P2SK) adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Zulfi Diane Zaini menyatakan Lembaga perbankan merupakan salah satu pilar utama dalam perekonomian Indonesia, yang fungsi utamanya sesuai Pasal 4 Undang-Undang Perbankan yaitu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian Lembaga perbankan nasional sepatutnya dan berkewajiban untuk mewujudkan tujuan perbankan nasional tersebut.

Selanjutnya Zulfi Diane Zaini menyatakan sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat bank disebutkan juga sebagai salah satu lembaga keuangan yang berperan sebagai perantara bagi pihak-pihak yang membutuhkan dana untuk suatu kegiatan usaha baik perorangan maupun badan-badan usaha swasta. Lembaga perbankan bergerak dalam

menyalurkan kredit, pelayanan berbagai jasa keuangan, melayani kebutuhan pembiayaan serta transaksi pembayaran bagi seluruh sektor perekonomian di Indonesia. Peran, fungsi dan tujuan bank dalam kemajuan ekonomi nasional bangsa Indonesia, adalah sebagai financial intermediary yang kegiatan pokoknya menghimpun dan menyalurkan dana Masyarakat. Sebagai penyalur dana kepada masyarakat posisi bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai sumber dana utama untuk pembiayaan pembangunan dan kegiatan usaha masyarakat.

Menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2023 jo Nomor 22/2023 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan disebutkan bahwa Konsumen adalah orang perseorangan, korporasi, atau badan usaha yang belum berbentuk badan hukum, atau badan lainnya sebagai pengguna akhir produk dan/atau layanan yang disediakan oleh penyelenggara Jasa Keuangan untuk kepentingan pribadi, dan bukan untuk diperdagangkan atau diteruskan kepada pihak lain. Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (16) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan nasabah merupakan pihak yang menggunakan jasa bank, yang dibedakan menjadi 2 bagian, yaitu:

- a. Nasabah kreditur adalah nasabah penyimpan dan atau nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan.
- b. Nasabah debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan dari bank.

Dasar pemberian kredit berlandaskan pada prinsip kehati-hatian (prudential banking principle) yang mewajibkan bank untuk melakukan analisis menyeluruh terhadap calon debitur sebelum kredit disalurkan. Analisis ini meliputi penilaian terhadap watak (character), kemampuan membayar (capacity), modal (capital), kondisi usaha atau prospek bisnis (condition of economy), serta jaminan (collateral) yang dikenal sebagai prinsip 5C. Selain itu, pemberian kredit harus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perbankan, peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dan kebijakan internal bank guna memastikan bahwa kredit yang diberikan tidak hanya aman, tetapi juga produktif dan bermanfaat bagi perekonomian.

Teori kemanfaatan hukum menurut Gustav Radbruch menegaskan bahwa hukum tidak hanya harus mengedepankan keadilan dan kepastian, tetapi juga kemanfaatan, yaitu sejauh mana hukum mampu memenuhi tujuan yang lebih luas dalam kehidupan bermasyarakat. Kemanfaatan hukum dipahami sebagai kemampuan norma hukum untuk memberikan manfaat nyata, melindungi kepentingan masyarakat, serta meningkatkan kesejahteraan umum. Dengan demikian, hukum tidak boleh berhenti pada aspek formalitas aturan semata, melainkan harus responsif terhadap kebutuhan sosial agar tercapai keseimbangan antara keadilan, kepastian, dan kemanfaatan.

Teori kepastian hukum menurut Satjipto Rahardjo bahwa hukum harus berdasarkan fakta yang jelas dan tidak mudah diubah-ubah, yang juga berarti adanya kepastian hukum atau jaminan bahwa hukum akan ditegakkan secara konsisten dan adil, serta yang bersumber dari undang-undang. Satjipto Rahardjo berpendapat bahwasanya Kepastian Hukum adalah "Sicherheit des Rechts selbsts" (kepastian tentang hukum itu sendiri). Adapun makna yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu:

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (gesetzliches recht).
- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (Tatsachen) atau apa yang terjadi, bukan merupakan suatu rumusan tentang penilaian yang nantinya akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan"
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Pasal 12 A Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan berbunyi, bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya, Ayat (2) berbunyi, dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dalam jangka waktu tertentu, dan tidak terdapat permasalahan terhadap kepemilikan Agunan, Bank Umum dapat membeli Sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan.

Teori Kemanfaatan Hukum atau Utilitarianisme sebagaimana yang di sampaikan oleh Jeremy Bentham, bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada masyarakat. Hukum harus diarahkan untuk meminimalkan penderitaan dan memaksimalkan kebahagiaan bagi masyarakat secara keseluruhan. Jeremy Bentham menganggap bahwa kebahagiaan dapat diukur sebagai kenikmatan dan kebebasan dari penderitaan. Jeremy Bentham menguraikan bahwa kenikmatan hidup yang bebas dari penderitaan adalah makna kebahagiaan, alat ukur untuk menentukan baik atau buruknya suatu perbuatan adalah seberapa besar perbuatan tersebut menghadirkan kebahagiaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris yang dikombinasikan dengan analisis data kualitatif, sehingga mampu memberikan gambaran komprehensif baik dari aspek teori hukum maupun realitas di lapangan. Data yang diperoleh dianalisis secara mendalam untuk menemukan pola, makna, dan relevansi dengan permasalahan hukum yang diteliti. Selanjutnya, hasil analisis dari kedua pendekatan tersebut dirumuskan secara sistematis dan disimpulkan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yakni menarik kesimpulan khusus berdasarkan prinsip-prinsip umum hukum yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Tindak Lanjut dari Proses Pelelangan yang Tidak Ada Peserta Lelang Atas Objek Jaminan Benda Tidak Bergerak dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Upaya penyelesaian kredit bermasalah setelah debitur mengalami wanprestasi atau gagal memenuhi kewajibannya sesuai ketentuan dalam perjanjian kredit. Tahapan ini dimulai dengan pemberitahuan resmi kepada debitur mengenai tunggakan pembayaran dan potensi konsekuensi hukum yang akan dihadapi jika kewajiban tidak dipenuhi, kemudian dilanjutkan dengan upaya mediasi atau penagihan secara persuasif agar debitur dapat menyelesaikan kewajibannya tanpa harus melalui proses hukum lebih lanjut.

Pelaksanaan pelelangan dilakukan melalui mekanisme resmi yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, termasuk pemberitahuan lelang dan pelaksanaan lelang umum, untuk memastikan transparansi dan keadilan dalam proses tersebut. Namun apabila dalam pelaksanaan lelang tidak ada peserta lelang, dengan kondisi nilai likuidasi jaminan yang dilelang sama dengan nilai total keseluruhan utang debitur, maka jaminan benda tidak bergerak tersebut dapat diambilalih oleh bank atau disebut juga agunan yang diambilalih (AYDA). sebagai langkah hukum formal untuk mengeksekusi jaminan berupa benda tidak bergerak yang menjadi objek jaminan kredit. Selanjutnya, hasil AYDA yang diperoleh akan dikelola oleh bank guna melunasi seluruh kewajiban debitur yang tertunggak, termasuk pokok pinjaman, bunga, dan biaya-biaya terkait.

Prosedur ini tidak hanya bertujuan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat, tetapi juga melindungi hak kreditur agar dana yang telah disalurkan dapat

kembali dengan cara yang sah dan terstruktur, sekaligus menjaga stabilitas sistem perbankan melalui pemulihan aset dan mitigasi risiko kredit macet.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bagian Pengelolaan dan Informasi Kredit Area Bandar Lampung PT Bank Central Asia, Tbk Kantor Wilayah VI Palembang, prosedur pelelangan dimulai dengan upaya persuasif kepada debitur melalui pemberitahuan resmi terkait tunggakan kredit dan konsekuensi hukum apabila kewajiban tidak dipenuhi. Apabila upaya ini tidak membuahkan hasil, bank akan mengajukan permohonan pelelangan objek agunan berupa benda tidak bergerak ke KPKNL setempat. Untuk lelang yang tidak ada peserta lelang dengan kondisi nilai likuidasi jaminan yang dilelang sama dengan nilai total keseluruhan utang debitur, selanjutnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, bank akan melakukan AYDA. Proses pelelangan juga melibatkan verifikasi dokumen kepemilikan agunan yang harus lengkap dan jelas. Selain itu, koordinasi dengan Kantor Pelayanan dan Pelelangan Negara (KPKNL) dan kantor pertanahan menjadi sangat penting untuk mempercepat proses administrasi dan menghindari sengketa kepemilikan. Bank melakukan pemantauan ketat selama proses pelelangan AYDA agar prosedur berjalan lancar dan hasil pelelangan dapat dimanfaatkan untuk penyelesaian kredit bermasalah. Setelah AYDA dilakukan, proses selanjutnya terhadap agunan yang di AYDA bank akan melakukan penyimpanan dan pemeriksaan dokumen AYDA, pengosongan AYDA, Pemeliharaan AYDA, serta penjualan AYDA

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat dianalisis bahwa prosedur tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak sangat bergantung pada kerja sama yang solid antara pihak internal bank, debitur, serta instansi terkait seperti Kantor Pelayanan dan Pelelangan Negara (KPKNL) dan kantor pertanahan. Proses ini membutuhkan kelengkapan dokumen, transparansi, dan komunikasi yang baik agar proses hukum dapat berjalan sesuai jadwal tanpa hambatan berarti.

Prosedur tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan merupakan rangkaian langkah yang ditempuh bank sebagai bagian dari upaya penyelamatan kredit guna meminimalkan risiko kerugian akibat wanprestasi debitur. Dalam konteks ini, Bank Central Asia (BCA) menerapkan kebijakan penyelesaian kredit sebagai salah satu strategi utama, yakni mengupayakan pengembalian dana bank melalui berbagai cara berupa pelunasan kewajiban debitur secara tunai maupun pelaksanaan eksekusi lelang atas agunan kredit ketika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya, di mana hasil pelelangan kemudian digunakan untuk menutup sisa kewajiban kredit yang tertunggak.

Penanganan pinjaman dan debitur bermasalah di Bank Central Asia (BCA) dilakukan melalui serangkaian langkah strategis yang bertujuan untuk meminimalkan risiko kerugian dan menjaga kualitas portofolio kredit bank.

Tabel 1. Klasifikasi Peringkat OJK berdasarkan ketepatan pembayaran

| Klasifikasi | Peringkat OJK | Ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga |
|------------------------|----------------------|--|
| Lancar | I | tidak ada tunggakan |
| Dalam Perhatian Khusus | II | tunggakan 1 – 90 hari |
| Kurang Lancar | III | tunggakan 91 – 120 hari |
| Diragukan | IV | tunggakan 121 – 180 hari |
| Macet | V | tunggakan lebih dari 180 hari |

Sumber : Peraturan OJK No. 40/POJK.03/2019

Dalam menangani kredit bermasalah, bank menerapkan pendekatan yang meliputi restrukturisasi kredit, penagihan intensif, negosiasi penyelesaian kewajiban, hingga tindakan

eksekusi. Untuk pinjaman bermasalah maka dilakukan :

1. Pemasangan informasi untuk pemenuhan hak bank pada agunan benda tidak bergerak. Langkah ini dilakukan dengan menempatkan catatan atau tanda pada agunan guna memastikan hak bank atas objek tersebut tetap terlindungi. Pemasangan informasi dapat berupa pencatatan hak tanggungan, pemberitahuan kepada pihak ketiga yang berkepentingan, hingga pemberian label atau penandaan fisik untuk menunjukkan bahwa objek tersebut sedang dijaminan kepada bank. Tujuannya adalah untuk mencegah adanya pengalihan atau perbuatan hukum lain terhadap agunan tanpa sepengetahuan bank, serta mempermudah proses eksekusi apabila kreditur gagal memenuhi kewajibannya.

2. Penyamaan kolektibilitas fasilitas kredit, kolektibilitas seluruh fasilitas kredit di bank dalam satu nomor Customer Identification number yang sama mengikuti kolektibilitas yang terburuk.

Dalam kebijakan penilaian risiko, seluruh fasilitas kredit yang dimiliki seorang debitur di bank digabungkan dan dinilai berdasarkan nomor Customer Identification Number (CIF) yang sama. Jika salah satu fasilitas kredit mengalami penurunan kualitas, misalnya masuk kategori kurang lancar, diragukan, atau macet maka seluruh fasilitas kredit debitur tersebut akan mengikuti kolektibilitas terburuk. Kebijakan ini bertujuan untuk memberikan gambaran risiko yang lebih akurat, mencegah terjadinya penilaian kredit yang terlalu optimistis pada fasilitas lainnya, serta mendorong debitur agar segera menyelesaikan kewajibannya sebelum kualitas kreditnya semakin menurun.

Pelaksanaan penanganan debitur wanprestasi yaitu:

1. Melakukan upaya penagihan
2. Penyampaian surat peringatan
3. Pendebetan rekening
4. Pengambilalihan (AYDA)

Ketentuan pengambilalihan agunan (AYDA)

Ketentuan pengambilalihan agunan merupakan pedoman yang harus dipenuhi bank sebelum melaksanakan tindakan penguasaan aset sebagai upaya akhir penyelamatan kredit setelah proses penagihan dan pemberian surat peringatan tidak menghasilkan penyelesaian kewajiban. Adapun ketentuan yang harus dipenuhi meliputi:

- a. Debitur terbukti wanprestasi sehingga bank memiliki dasar yang sah untuk melakukan tindakan terhadap agunan.
- b. Debitur telah diberikan surat peringatan, yang membuktikan bahwa bank telah menempuh prosedur peringatan secara bertahap dan memberikan kesempatan yang cukup kepada debitur untuk melunasi kewajibannya sebelum dilakukan eksekusi atau pengambilalihan aset.
- c. Bank memiliki dokumen pengikatan jaminan yang sah, antara lain sertifikat hak tanggungan atau bentuk jaminan lainnya yang memiliki kekuatan hukum eksekutorial, sehingga pengambilalihan agunan dapat dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan tanpa menimbulkan sengketa hukum.

AYDA berfungsi sebagai salah satu upaya penyelamatan kredit sekaligus bentuk pemenuhan hak bank atas piutangnya. Proses ini harus dilaksanakan sesuai ketentuan hukum dan regulasi perbankan, agar hak bank terlindungi tanpa mengabaikan hak-hak debitur.

Pelaksanaan Pengambilalihan agunan (AYDA) dilakukan apabila terdapat kondisi nilai likudiasi jaminan yang dilelang sama dengan nilai total keseluruhan utang debitur dan tidak ada peserta lelang, selanjutnya sesuai dengan ketentuan UU No 4 tahun 2023 bank akan melakukan AYDA. Pelaksanaan lelang AYDA dapat dilakukan bank dengan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk *Acte De Command* bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung

dari tanggal pelaksanaan lelang AYDA. Berikut ini adalah minimal dokumen yang harus dilengkapi berdasarkan jenis AYDA yaitu, Sertifikat tanah, akta Jual Beli (AJB)/Risalah Lelang dan copy Akta De Command /Kuasa Jual Notariil (apabila sertifikat kepemilikan masih dalam pengurusan), PBG/IMB, bukti pembayaran/SPPT PBB terakhir.

Dokumen asli AYDA harus disimpan di dalam kluis atau brankas tahan api atau ruang tahan api atau tempat aman lainnya, dan diperiksa secara periodik minimal 6 (enam) bulan sekali, dan wajib diregistrasikan paling lambat 5 hari kerja sejak dana lelang dari KPKNL diterima bank (untuk AYDA yang diperoleh melalui mekanisme lelang eksekusi) atau sejak tanggal AJB (untuk AYDA yang diperoleh melalui mekanisme jual beli). AYDA dibukukan pada aplikasi dan tanggal pencatatan atas pengambilalihan AYDA.

Balik nama AYDA melalui lelang eksekusi setelah masa Acte De Command berakhir, AYDA yang diperoleh melalui lelang dan belum terjual sampai dengan masa berakhirnya Acte De Command (1 tahun sejak tanggal pelaksanaan lelang), maka harus dilakukan proses balik nama menjadi nama bank. Penjualan AYDA yang telah berakhir masa acta de command baru dapat dilakukan setelah proses balik nama selesai dilakukan.

Usaha Pengosongan harus secara aktif dilakukan oleh bank. Jika dalam waktu 1 bulan kalender setelah pemberian Surat Pemberitahuan Hasil Lelang dan Pengosongan kepada pemilik agunan/penghuni tidak ada tanggapan/belum terjadi serah terima, maka bank dapat melanjutkan usaha pengosongan dengan pemilik agunan/penghuni.

- a. Jika setelah usaha pengosongan belum dapat dilakukan serah terima, maka dapat berlanjut ke usaha pengosongan melalui pengadilan Negeri (jika diperlukan).
- b. Usaha pengosongan mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Seluruh biaya yang timbul dari proses pengosongan menjadi beban bank.

Untuk serah terima AYDA secara sukarela maka Bank wajib membuat Berita Acara Serah Terima AYDA dari pemilik agunan atau kuasanya. Pemeliharaan AYDA dilakukan dengan cara :

- a. Melakukan kontrol terhadap fisik AYDA secara rutin minimal 6 (enam) bulan sekali dengan dibuatkan laporan disertai foto-foto AYDA.
- b. Memonitor dan mengurus perpanjangan dokumen AYDA (perpanjangan HGB, pengurusan HPL, dan lain-lain).
- c. Meng-update data AYDA serta melakukan administrasi dan monitoring biaya yang timbul.

Bank harus aktif dalam melakukan Upaya penjualan AYDA. Penjualan AYDA dilakukan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut.

- a. Permohonan penjualan AYDA.
- b. Sarana pemasaran dan/atau penjualan AYDA.
- c. Pemberian komisi/fee

Data yang harus dilengkapi dalam permohonan penjualan AYDA.

- a. Nilai penawaran AYDA dari calon pembeli.
- b. Dasar pertimbangan harga jual AYDA.
- c. Jumlah biaya pemeliharaan/penyimpanan.
- d. Nilai Pasar dan Nilai likuidasi berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan (BAP) saat menjadi AYDA.
- e. Fotokopi/scan Register AYDA.
- f. Foto-foto kondisi terakhir AYDA sebelum dijual.
- g. Fotokopi/scan bukti-bukti penggunaan sarana pemasaran dan/atau penjualan (jika ada).

Sarana pemasaran dan/atau penjualan AYDA:

- a. Jasa makelar/broker.
- b. Lelang sukarela.

- c. Iklan.
- d. Penawaran kepada debitur/deposan/nasabah inti bank.
- e. Brosur.
- f. Dan sarana pemasaran lainnya.

Alur proses penjualan AYDA Acte De Command

1. Pembeli AYDA melakukan pembayaran pembelian AYDA
2. Bank memverifikasi penerimaan dana.
3. Bank membuat surat pengantar dan penunjukan pemenang Lelang dan kuitansi
4. Pembeli menandatangani surat pernyataan pembeli AYDA.
5. Pembeli melakukan pembayaran BPHTB dan menunjukan kutipan risalah Lelang ke Bank.
6. Bank Menyerahkan dokumen terkait AYDA kepada pembeli AYDA

Penjualan AYDA yang sudah menjadi atas nama bank dilakukan dengan cara menandatangani AJB antara pembeli dan bank. Bank dapat melakukan pembiayaan dalam rangka pembelian AYDA oleh (calon) debitur dengan memastikan bahwa properti tersebut:

- a. Tidak masuk dalam daftar Red Flag agunan.
- b. Agunan dalam kondisi kosong dan sudah diserahterimakan ke Bank.
- c. Tidak terdapat gugatan/kasus hukum.

Apabila terdapat pertimbangan lain, maka pembiayaan dalam rangka pembelian AYDA tetap dapat dilakukan.

Bank dapat melakukan pembiayaan dalam rangka pembelian AYDA dalam masa Acte De Command oleh (calon) debitur. AYDA akan dijadikan agunan untuk pembiayaan tersebut. Calon debitur yang dapat diajukan dalam pembelian AYDA (masih dalam masa Acte De Command) antara lain:

- a. Merupakan debitur eksisting dengan kualitas kredit lancar.
- b. Nasabah aktif yang sudah dikenal baik oleh cabang.

Apabila terdapat pertimbangan lain maka pembiayaan dalam rangka pembelian AYDA tetap dapat dilakukan.

Waktu pencatatan dan penjurnalan penjualan AYDA, wajib diadministrasikan pada aplikasi dengan memenuhi dua syarat berikut:

- a. Diadministrasikan paling lambat 3 hari kerja sejak tanggal penjualan AYDA.
- b. Diadministrasikan pada bulan yang sama dengan bulan tanggal penjualan AYDA.

Tanggal penjualan AYDA sama dengan tanggal AJB/ tanggal Surat Penunjukan Pemenang Lelang.

Penyelesaian pinjaman terkait perolehan AYDA adalah sebagai berikut.

- a. AYDA melalui Jual Beli

Penyelesaian pinjaman dilakukan bersamaan dengan pengakuan perolehan AYDA (sesuai tanggal AJB)

- b. AYDA melalui Lelang Eksekusi

Penyelesaian pinjaman dilakukan setelah dana hasil lelang dari KPKNL diterima bank.

Berikut ini adalah biaya-biaya yang dapat timbul atas AYDA, yaitu biaya pengambilalihan AYDA (lelang atau jual beli), biaya pemeliharaan AYDA, biaya keamanan AYDA, biaya penjualan AYDA, biaya lainnya.

Besaran pajak yang timbul akibat pengambilalihan dan penjualan AYDA, yaitu PPhTB, BPHTB, PPN (penjualan). Unit AYDA berupa bangunan wajib diasuransikan. Penutupan asuransi AYDA dilakukan Bank setiap tahunnya. Laporan-laporan AYDA yang harus dibuat oleh Bank untuk memantau keberadaan AYDA antara lain sebagai berikut:

- a. Kontrol Fisik AYDA
- b. Laporan Triwulan AYDA

Proses AYDA melalui mekanisme lelang dilakukan secara terstruktur agar sesuai dengan ketentuan hukum dan prinsip kehati-hatian perbankan. Tahapan utamanya meliputi:

1. Penetapan wanprestasi debitur
2. Persiapan lelang
3. Pengumuman lelang
4. Pelaksanaan lelang
5. Penetapan pemenang dan pelunasan harga lelang
6. Penerbitan risalah lelang dan peralihan hak
7. Penyimpanan dan pemeriksaan dokumen AYDA
8. Pengosongan AYDA.
9. Pemeliharaan AYDA.
10. Penjualan AYDA

Secara keseluruhan, prosedur tindak lanjut dari pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan merupakan proses yang kompleks dan memerlukan koordinasi lintas lembaga serta pengelolaan internal yang matang. Dengan prosedur yang jelas dan terstruktur, bank dapat mengoptimalkan penyelesaian kredit macet sekaligus memberikan kepastian hukum bagi semua pihak terkait, sehingga mendukung stabilitas dan kesehatan sistem perbankan.

Prosedur tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan tidak hanya bersifat teknis dan administratif, tetapi juga memiliki landasan filosofis yang mendasari pelaksanaannya dalam sistem hukum. Dalam konteks ini, teori kemanfaatan hukum (legal utilitarianism) yang diarahkan pada kemanfaatan terbesar bagi masyarakat luas, yaitu mencapai keadilan dan kesejahteraan. Oleh karena itu, prosedur AYDA yang berasal dari lelang yang dilaksanakan oleh bank dalam rangka penyelamatan kredit macet harus dapat memberikan manfaat nyata, yakni mempercepat penyelesaian kredit macet, melindungi kepentingan kreditur dan debitur, serta menjaga stabilitas sistem perbankan dan perekonomian secara umum. Proses AYDA yang berasal dari lelang yang efektif dan efisien akan menghindarkan kerugian yang lebih besar dan memberikan kepastian penyelesaian secara cepat, sehingga mendukung tujuan kemanfaatan hukum tersebut.

Prosedur tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan dianalisis dengan Teori Kemanfaatan Hukum Jeremy Bentham, yang menekankan bahwa setiap tindakan hukum sebaiknya diarahkan untuk menghasilkan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat atau pihak yang berkepentingan. Dalam konteks AYDA yang berasal dari lelang, prosedur yang transparan, adil, dan efisien tidak hanya melindungi hak kreditur untuk memperoleh kembali haknya secara wajar. Pendekatan utilitarian mendorong sistem perbankan untuk menyeimbangkan kepentingan individu dan kepentingan sosial, sehingga proses AYDA menjadi sarana untuk menciptakan keadilan, dan meminimalkan kerugian bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan Teori Kemanfaatan Hukum, prosedur tindak lanjut dari pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan. Pendekatan ini menekankan bahwa setiap tahapan AYDA melalui lelang mulai dari penetapan harga, pemberitahuan kepada pihak terkait, hingga pelaksanaan AYDA yang diperoleh dari pelelangan harus dilakukan secara transparan, adil, dan efisien agar kepentingan kreditur terlindungi, debitur diberikan perlakuan wajar, dan risiko konflik diminimalkan. Dengan prinsip utilitarianisme, prosedur AYDA pelelangan meminimalkan kerugian sosial yang mungkin timbul akibat sengketa atau penyalahgunaan hak. Pendekatan ini sekaligus mendorong praktik perbankan yang profesional, akuntabel, dan berorientasi pada kesejahteraan bersama.

Prosedur tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan mencakup beberapa tahapan utama, yakni pemberitahuan kepada debitur sebagai bentuk komunikasi awal mengenai wanprestasi, pengajuan permohonan pelelangan sebagai langkah hukum formal untuk mengeksekusi jaminan, pelaksanaan pelelangan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan mekanisme resmi demi menjaga transparansi serta keadilan, pengelolaan hasil pelelangan yang digunakan untuk melunasi seluruh kewajiban kreditur, penyimpanan dan pemeriksaan dokumen AYDA, pengosongan AYDA, pemeliharaan AYDA, serta penjualan AYDA. Prosedur ini dijalankan secara terstruktur dan sistematis oleh bank guna memastikan hak dan kewajiban para pihak terlindungi dengan baik, sekaligus meminimalkan risiko kerugian akibat kredit macet, sehingga mendukung keberlangsungan fungsi perbankan dalam menyalurkan kredit secara aman dan bertanggung jawab.

B. Faktor Penghambat Pelaksanaan Tindak Lanjut Dari Proses Pelelangan Yang Tidak Ada Peserta lelang Atas Objek Benda Tidak Bergerak dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Faktor penghambat pelaksanaan tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan adalah segala bentuk kendala atau hambatan yang menghalangi atau memperlambat pelaksanaan prosedur AYDA dari pelelangan oleh bank setelah debitur wanprestasi. Hambatan ini dapat bersifat administratif, hukum, teknis, maupun sosial yang mempengaruhi kelancaran dan efektivitas penyelesaian kredit macet melalui AYDA.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bagian Pengelolaan dan Informasi Kredit Area Bandar Lampung PT Bank Central Asia, Tbk Kantor Wilayah VI Palembang, salah satu faktor penghambat proses AYDA pelelangan adalah resistensi dari debitur, debitur yang tidak kooperatif atau melakukan perlawanan hukum terhadap proses pelelangan dapat menimbulkan sengketa, keterlambatan dalam proses administrasi, seperti pengurusan dokumen pendukung kepemilikan agunan yang belum lengkap, adanya pihak lain yang menguasai objek jaminan yang akan di AYDA yang mengakibatkan terhambatnya proses pengosongan AYDA. Koordinasi yang belum optimal antara bank dengan instansi terkait seperti pengadilan, KPKNL dan BPN turut memperlambat proses tersebut.

Keterbatasan sumber daya, prosedur birokrasi yang kompleks, serta potensi konflik hukum atas kepemilikan agunan menjadi tantangan utama yang harus diatasi untuk mempercepat penyelesaian kredit macet. Hambatan administratif seperti kelengkapan dokumen dan proses verifikasi kepemilikan agunan sangat krusial karena tanpa dokumen yang sah dan lengkap, proses AYDA yang berasal dari pelelangan tidak dapat berjalan sesuai prosedur. Selain itu, hambatan hukum yang melibatkan sengketa kepemilikan agunan dapat menimbulkan risiko hukum dan menambah beban biaya serta waktu bagi bank dalam proses pelelangan. Selain faktor teknis dan hukum, faktor sosial seperti sikap dan perilaku debitur juga berpengaruh besar terhadap kelancaran pelelangan. Debitur yang kurang memahami konsekuensi wanprestasi atau memiliki resistensi terhadap pelelangan cenderung memperumit proses penyelesaian. Oleh karena itu, komunikasi yang baik dan edukasi kepada debitur menjadi sangat penting untuk mengurangi hambatan tersebut.

Secara keseluruhan, faktor penghambat pelaksanaan tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan merupakan hasil kombinasi dari berbagai kendala yang bersifat administratif, hukum, teknis, dan sosial. Kendala administratif meliputi prosedur yang panjang dan birokrasi yang berbelit, sedangkan kendala hukum terkait dengan ketidakpastian penerapan regulasi dan kurangnya kepastian hukum yang konsisten. Kendala teknis dapat muncul dari keterbatasan sarana, sistem informasi, atau sumber daya manusia yang

menangani pelelangan, sementara faktor sosial mencakup resistensi debitur atau pihak ketiga serta tekanan lingkungan yang memengaruhi pelaksanaan AYDA diperoleh dari pelelangan. Mengatasi semua faktor tersebut memerlukan sinergi yang erat antara pihak internal bank, debitur, dan instansi terkait seperti pengadilan dan kantor lelang, serta reformasi sistem yang mendukung percepatan proses dan kepastian hukum. Dengan koordinasi yang baik, prosedur yang jelas, dan pemanfaatan teknologi serta regulasi yang tegas, pelaksanaan AYDA dapat menjadi lebih efektif, efisien, dan adil, sehingga tujuan pemulihan kredit dan perlindungan hak semua pihak dapat tercapai secara optimal.

Pelaksanaan tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan sering menghadapi berbagai faktor penghambat yang berdampak pada efektivitas dan efisiensi penyelesaian kredit macet. Kendala tersebut dapat berupa prosedur administrasi yang rumit, koordinasi antar instansi yang kurang optimal, Teori Kepastian Hukum menurut Satjipto Rahardjo, berdasarkan fakta yang jelas dan tidak mudah diubah-ubah, serta ditegakkan secara konsisten dan adil, bersumber dari undang-undang. Rahardjo menegaskan bahwa kepastian hukum, atau “Sicherheit des Rechts selbst”, berarti adanya jaminan bahwa hukum itu sendiri dapat dipahami, diterapkan, dan diandalkan secara konsisten. Makna kepastian hukum ini mencakup beberapa aspek. Penerapan prinsip-prinsip ini dalam AYDA pelelangan kredit perbankan diharapkan dapat mengurangi hambatan, meningkatkan kejelasan prosedur, serta memberikan kepastian bagi kreditur dan debitur, sehingga proses penyelesaian kredit bermasalah menjadi lebih efektif, efisien, dan adil.

Faktor penghambat pelaksanaan tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan meliputi beberapa aspek yang saling terkait. Pertama, keterlambatan proses administrasi sering terjadi akibat prosedur yang panjang, sehingga memperlambat penyelesaian kredit macet. Kedua, adanya pihak lain yang menguasai objek jaminan yang akan di AYDA yang mengakibatkan terhambatnya proses pengosongan AYDA. Ketiga, resistensi dari debitur, baik dalam bentuk keberatan, pengajuan gugatan, maupun penundaan, dapat menambah lama proses dan meningkatkan biaya penyelesaian. Keempat, hambatan teknis, termasuk keterbatasan sumber daya manusia, sarana lelang, atau koordinasi lintas instansi seperti bank, pengadilan, dan kantor lelang, menjadi tantangan tambahan yang memengaruhi efisiensi dan efektivitas pelelangan. Kombinasi faktor-faktor tersebut menunjukkan perlunya perbaikan prosedur, kepastian hukum yang jelas.

KESIMPULAN

1. Prosedur tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan meliputi tahapan pemberitahuan, pelelangan sesuai ketentuan hukum, pengelolaan hasil pelelangan untuk pelunasan kredit, penyimpanan dan pemeriksaan dokumen AYDA, pengosongan AYDA, pemeliharaan AYDA, serta penjualan AYDA. Prosedur ini dijalankan secara sistematis oleh bank untuk mengamankan hak dan kewajiban para pihak.
2. Faktor penghambat pelaksanaan tindak lanjut dari proses pelelangan yang tidak ada peserta lelang atas objek jaminan benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit perbankan antara lain adalah keterlambatan proses administrasi, ketidakjelasan status kepemilikan agunan, resistensi dari debitur, serta hambatan teknis dalam pelaksanaan pelelangan yang memerlukan koordinasi lintas instansi.

Berdasarkan kesimpulan, diberikan saran:

1. Bank diharapkan melakukan koordinasi lebih intensif dan efektif dengan berbagai instansi terkait, seperti KPKNL, pengadilan dan kantor pertanahan, guna mempercepat proses administrasi pelelangan serta memastikan kejelasan status kepemilikan agunan. Hal ini

penting agar prosedur pelelangan berjalan lancar tanpa hambatan birokrasi yang berbelit, sehingga dapat meminimalisasi risiko keterlambatan dalam penyelesaian kredit bermasalah. Dengan sinergi yang baik antar lembaga tersebut, diharapkan proses AYDA dari pelelangan menjadi lebih transparan, akuntabel, serta mendukung pencapaian tujuan perbankan dalam mengamankan hak dan kewajibannya secara optimal.

2. Bank disarankan untuk mengoptimalkan sistem dokumentasi dan pemantauan terhadap agunan secara menyeluruh serta memperkuat tim internal yang menangani proses pelelangan agar pelaksanaan AYDA menjadi lebih efektif dan efisien. Selain itu, bank perlu meningkatkan edukasi dan komunikasi secara intensif kepada debitur mengenai konsekuensi wanprestasi dan mekanisme proses pelelangan, dengan tujuan meminimalisasi resistensi dari debitur serta meningkatkan kesadaran dan tanggung jawab mereka dalam memenuhi kewajiban kredit.

DAFTAR PUSTAKA

- Hermansyah. 2013. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hlm. 7.
<https://e-journal.uajy.ac.id> diunduh tanggal 25 Mei 2025 pukul 23.12
- Inggal Ayu Noorsanti. 2023. *Kemanfaatan Hukum Jeremy Bentham Relevansinya dengan Kebijakan Pemerintah melalui Bantuan Langsung Tunai Dana*, Jurnal Riset Ilmu Hukum Volume 3 Nomor 2.
- M. Muslih. 2013. *Negara Hukum Indonesia dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch*. Jurnal Legalitas Edisi Juni 2013 Volume IV No. 1.
- Tami Rusli. 2012. *Hukum Perjanjian Yang Berkembang Di Indonesia*, CV Anugrah Utama Raharja (AURA), Bandar Lampung.
- Zulfi Diane Zaini dan Amanda Putri Ramadhani. 2025. *Proses Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Menggunakan Agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) pada PT Bank Rakyat Indonesia (Studi Putusan Nomor: 40/PDT.G.S/2024/PN.TJK)*, Journal of Sains Cooperative Learning and Law Vol. 2 No. 1.
- , Dewi Putriyana. 2024. *Pertimbangan Hakim Dalam Putusan atas Gugatan Kredit macet antara PT Bank Mandiri Tbk SME Banking Bandar Lampung dengan PT mandiri Teknikdo Jaya (Studi Putusan Nomor 198/Pdt.G/2023/PN Tjk)* Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora Vol. 4, No. 1.
- , 2012. *Independensi Bank di Indonesia dan Penyelesaian Bank Bermasalah*, Bandung.
- , 2013. *Kredit Sebagai Salah Satu Usaha yang Menunjang Perkembangan dan Kehidupan Perbankan di Indonesia*, bahan ajar Hukum Perbankan (tidak dipublikasikan).