

**TINDAKAN PELELANGAN BARANG JAMINAN OLEH BANK  
TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI NASABAH BANK  
MENURUT PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-  
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum

Oleh :

Taufik Ramadhan

41151010120017

Program Kekhususan: Hukum Keperdataan

Di bawah bimbingan:

Dewi Rohayati S.H., M.H



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2016**

PERSETUJUAN UNTUK DISIDANGKAN

PEMBIMBING

Dewi Rohayati, S.H.,M.H

.....

KETUA BAGIAN PERDATA

Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H

.....

Menyetujui/Mengetahui

A.n Dekan

Wakil Dekan I

Meima, S.H., M.Hum

Pembimbing

Dewi Rohayati, S.H.,M.H.

Dekan

Dr. H. Kuntana Magnar, S.H., M.H.

## PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Taufik Ramadhan

NPM : 41151010120017

Jenis Penulisan Tugas Akhir : Skripsi

Judul Penulisan Tugas Akhir : **ANALISIS YURIDIS TINDAKAN PELELANGAN BARANG JAMINAN OLEH BANK TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI NASABAH BANK MUNURUT PASAL 20 UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini adalah hasil karya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa Tugas Akhir ini adalah plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan ini dibuat dalam keadaan sadar, sehat wal'afiat dan tanpa tekanan dari manapun juga.

Yang Menyatakan,

Taufik Ramadhan  
411511010120017

## ABSTRAK

Fungsi utama perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Pemberian kredit merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank yang berkaitan dengan penyaluran dana bank ke masyarakat. Adapun dalam penyelenggaraan kredit akan selalu berkaitan dengan masalah jaminan. Adanya barang jaminan yang diminta oleh bank terhadap pemberian kredit, dilakukan dalam rangka mengantisipasi terjadinya suatu resiko sebagai akibat wanprestasi dan apabila nasabah wanprestasi, bank dapat melakukan penjualan lelang terhadap jaminan guna melunasi hutang kepada bank. Dalam suatu kasus bank atas kekuasaan sendiri secara leluasa melakukan penjualan barang jaminan tersebut. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah pada tanggal 9 april 1996 akhirnya mengesahkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Permasalahan yang di bahas adalah 1) Bagaimana pelaksanaan pelelangan barang jaminan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. 2) Bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada debitur sehubungan dengan tindakan pelelangan barang jaminan oleh kreditur yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan yuridis normatif sehingga data yang digunakan penulis hanyalah data sekunder belaka yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dimana analisisnya dilakukan dengan cara normatif kualitatif yaitu data-data, fakta-fakta hukum yang telah digambarkan secara teliti kemudian ditarik kesimpulan.

Kesimpulan dari analisa yang penulis peroleh yaitu pelaksanaan pelelangan barang jaminan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan dengan fiat eksekusi maupun tanpa fiat eksekusi. Perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur ketika kreditur melakukan tindakan pelelangan barang jaminan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada bisa batal demi hukum berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

**Kata Kunci:** Pelelangan Barang Jaminan, Perlindungan Hukum.

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya. Shalawat serta salam semoga tetap terlimpah curah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Alhamdulillah, skripsi yang berjudul “TINDAKAN PELELANGAN BARANG JAMINAN OLEH BANK TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI NASABAH BANK MENURUT PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH” telah penulis selesaikan dengan penuh rasa bangga dan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung yang telah penulis rasakan kebaikan dan manfaatnya untuk itu ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada Ibu Dewi Rohayati, S.H., M.H., selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran yang sangat berharga dan memberikan bimbingan, nasehat, dan petunjuk dalam penyusunan skripsi sehingga dapat selesai pada waktu yang telah ditentukan.

Pada kesempatan ini, tidak lupa penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya serta penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana
2. Bapak Dr. H. Kuntana Magnar, S.H.,M.H.,selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Meima, S.H.,M.Hum.,selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.sekaligus sebagai penguji skripsi.
4. Ibu Dewi Rohayati,S.H.,M.H.,selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Atang Hidayat, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Bapak Cecep Sutrisna, S.H.,M.H, selaku Ketua bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H.,M.H., selaku Ketua bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak Aep Sulaeman, S.H.,M.H., selaku Ketua Lab. Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Ibu Hana Krisnamurti, S.H.,M.H., selaku Sekretaris bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Bapak Dani Durrahman, S.H., M.H, selaku Sekretaris bagian Hukum Tata Negara
11. Ibu Hj. Yeti Kurniati, S. H., M.H. selaku Penguji skripsi.
12. Bapak Sugeng Rahardja, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Wali penulis.



13. Bapak S. Sahal H.M., S.Pd.I., M.Pd., Selaku KSBA Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
14. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
15. Staff Perpustakaan Universitas Langlangbuana.
16. Lenny Nurutamy Hidayat tercinta yang selalu memberikan bantuan, motivasi dan doa selama penulisan skripsi ini.
17. Sahabat terbaik Gandany, Hary Maulana, Rendy Fitriandy, Dika Kautsar, Christedi Artha, Ahmad Sani, Sendi Priananda, Deyk Muktariki, Rio Damas Putra, Adi Nugraha, Agung Santana, Sigit Wardana serta teman-teman Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana angkatan 2012.

Ucapan terima kasih yang sebanyak-banyaknya penulis ucapkan kepada orang tua tercinta Ayahanda Rachmat, Ibunda Rika Gartika, dan tak lupa kepada adik tercinta Nadya Putri Umami, keluarga, saudara-saudara yang senantiasa selalu memberikan dukungan positif kepada penulis dalam menempuh studi mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat baik bagi penulis pribadi, maupun masyarakat umum yang berada di lingkungan Kampus Universitas Langlangbuana. Semoga ALLAH S.W.T., yang maha pengasih lagi maha penyayang senantiasa melimpahkan

Rahmat dan Karunia-Nya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini. Amin.

Bandung, September 2016

Penulis

## DAFTAR ISI

PERNYATAAN.....	
ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI .....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	8
F. Metode Penelitian .....	13
G. Sistematika Penulisan.....	15
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PELELANGAN BARANG JAMINAN</b>	
A. Perjanjian .....	18
1. Pengertian perjanjian .....	18
2. Syarat sahnya perjanjian .....	20
3. Asas-asas hukum perjanjian.....	24
4. Wanprestasi.....	25
B. Perjanjian kredit bank.....	28
1. Pengertian Perjanjian kredit.....	28
2. Jenis Perjanjian kredit.....	31
3. Fungsi Perjanjian Kredit.....	32
4. Dasar Hukum Peraturan Perjanjian Kredit.....	33
5. Kredit bermasalah.....	34
C. Hak Tanggungan.....	39
1. Pengertian hak tanggungan.....	39
2. Subjek dan objek hak tanggungan.....	41
3. Asas-asas hak tanggungan .....	43
D. Pelelangan .....	53

1. Pengertian dan dasar hukum lelang .....	53
2. Fungsi lelang .....	55
3. Pejabat lelang.....	57
4. Jenis-jenis lelang .....	58
5. Mekanisme lelang secara umum .....	60
E. Perlindungan Hukum.....	62
1. Pengertian perlindungan hukum.....	62
2. Prinsip-prinsip perlindungan hukum.....	64
3. Bentuk-bentuk perlindungan hukum .....	65
<b>BAB III KASUS PELELANGAN BARANG JAMINAN OLEH BANK TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI NASABAH BANK</b>	
A. Pelelangan barang jaminan oleh bank terhadap perbuatan wanprestasi nasabah bank di Sulawesi selatan .....	67
B. Pelelangan barang jaminan oleh bank terhadap perbuatan wanprestasi nasabah bank di Surabaya .....	72
<b>BAB IV ANALISIS YURIDIS TINDAKAN PELELANGAN BARANG JAMINAN OLEH BANK TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI NASABAH BANK MENURUT PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH</b>	
A. Pelaksanaan pelelangan barang jaminan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.....	74
B. Perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur ketika kreditur melakukan tindakan pelelangan barang jaminan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada .....	76

BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan .....	80
B. Saran .....	80
DAFTAR PUSTAKA.....	
LAMPIRAN.....	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Bank merupakan lembaga perantara keuangan yang mempunyai kegiatan pokok menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat (rakyat banyak).<sup>1)</sup>

Fungsi utama perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat seperti yang tertuang dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagai mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan. Dengan kata lain bank adalah perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana.

Pemberian kredit merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank yang berkaitan dengan penyaluran dana bank ke masyarakat

---

<sup>1)</sup> Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia*, Galia Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 7.

yang dapat dimanfaatkan oleh para pelaku ekonomi untuk mengembangkan dan untuk memperbesar usaha-usaha mereka, baik yang secara langsung maupun tidak langsung dapat membantu terjadinya pemerataan di masyarakat. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 11 menyebutkan pengertian kredit sebagai berikut: “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Rumusan pasal tersebut di atas dapat diketahui bahwa, kredit itu adalah merupakan penyediaan dana berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Pada perjanjian tersebut bank pemberi kredit, percaya kepada nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang telah disepakati akan dibayar lunas. Jangka waktu pembayaran tersebut dapat beberapa bulan ataupun beberapa Tahun sesuai kesepakatan. Dengan demikian, sebelum memberikan kredit, kreditur harus melakukan analisis secara ekonomi terhadap calon debitur yang dimaksudkan untuk menjaga kemungkinan terjadinya tunggakan atau kredit yang bermasalah karena hal ini akan berpengaruh terhadap kesehatan bank itu sendiri.

Analisis secara ekonomi yang digunakan oleh bank terhadap calon debitur yaitu dengan menggunakan prinsip yang telah dikenal dalam dunia perbankan sebagai "prinsip 5C" dan "prinsip 4P".

Prinsip 5C terdiri dari *character*, *capital*, *capacity*, *collateral* dan *condition*. *Character* menyangkut kemauan debitur untuk membayar kembali kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan. *Capacity* dan *capital* berupa kemampuan debitur untuk membayar kembali kreditnya. *Collateral* adalah agunan atau jaminan berupa benda atau orang, yang dapat diberikan oleh calon debitur. *Condition* adalah keadaan ekonomi pada umumnya, baik ekonomi nasional maupun ekonomi internasional dan keadaan ekonomi calon debitur.<sup>2)</sup>

Prinsip 4P terdiri dari *personality*, *purpose*, *payment* dan *prospect*. *Personality* menyangkut kepribadian dari calon nasabah, seperti riwayat hidup, hobi, keadaan keluarga, dan status social. *Purpose* menyangkut maksud dan tujuan penggunaan kredit. *Payment* adalah kemampuan calon nasabah untuk mengembalikan kreditnya, dan *Prospect* merupakan harapan masa depan dari usaha calon nasabah.<sup>3)</sup>

Menyadari bahwa kredit yang diberikan mengandung resiko, maka dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya:

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit diatas surat perjanjian tertulis;
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang dan akan memberikan kerugian;
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham, dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham;
4. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*lega lending limit*).<sup>4)</sup>

---

<sup>2)</sup> Malayu, S.P. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2005, hlm. 106.

<sup>3)</sup> *Ibid*, hlm. 108.

<sup>4)</sup> Djumhana Muhammad, *Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 392.



Adapun dalam penyelenggaraan kredit akan selalu berkaitan dengan masalah jaminan. Telah diketahui jaminan mempunyai arti yang sangat penting dalam pelaksanaan kredit. Adanya barang jaminan yang diminta oleh bank terhadap pemberian kredit, dilakukan dalam rangka mengantisipasi terjadinya suatu resiko sebagai akibat wanprestasi (cidera janji) yang menimpa nasabah. Dengan demikian bank mempunyai kedudukan yang kuat terhadap barang yang dijadikan jaminan tersebut. Selain itu bank ingin mendapatkan bahwa kredit yang diberikan kepada nasabah dapat diterima kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Selanjutnya agar pengembalian kredit dapat terjamin, pada umumnya pihak bank meminta supaya barang jaminan ditunjuk secara pasti barang apa yang akan dijaminan nasabah pada bank.

Barang jaminan menjadi pertimbangan yang utama bagi bank untuk menjamin kredit yang diberikan kepada nasabah atas kesanggupan membayar hutang dari nasabah selama masa kredit, yang mana barang jaminan pada masa kredit berjalan untuk sementara waktu dikuasai oleh bank dalam arti diikat dengan suatu perjanjian penjaminan/jaminan (misal hak tanggungan, fidusia, gadai), dan apabila nasabah wanprestasi, bank dapat melakukan penjualan lelang terhadap jaminan guna menutup/melunasi hutang kepada bank.

Penjualan lelang guna melunasi hutang nasabah diistilahkan dengan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi oleh bank dilakukan melalui

lembaga *parate eksekusi*.<sup>5)</sup> Eksekusi yang dilakukan oleh bank terhadap barang jaminan nasabah mempunyai tujuan untuk melunasi hutang nasabah atas kredit yang diberikan, dengan pertimbangan telah terjadinya wanprestasi, seperti nasabah tidak sanggup lagi membayar hutang kreditnya atau karena perbuatan lain (yang dilakukan oleh nasabah) yang menyebabkan barang jaminannya dapat dieksekusi oleh bank.

Eksekusi yang dilakukan bank tidak harus dimintakan suatu putusan pengadilan, akan tetapi bank memiliki hak secara hukum untuk melakukan eksekusi secara langsung apabila nasabah melakukan wanprestasi sehingga perlu dilakukannya eksekusi terhadap barang jaminan nasabah. Eksekusi yang dilakukan oleh bank berdasarkan titel eksekutorial yang sudah melekat pada kekuatan hukum dalam perjanjian kredit beserta penjaminannya. Disamping itu, bank atas kekuasaan sendiri untuk kepentingan pelunasan hutang nasabah kepadanya, dapat secara leluasa melakukan penjualan barang jaminan tersebut, karena dalam setiap pemberian kredit, bank selalu meminta adanya suatu surat kuasa dari nasabah yang bisa disebut dengan surat Kuasa Menjual tersebut, bank dapat melakukan perbuatan hukum yaitu menjual barang jaminan tanpa meminta lagi persetujuan kepada nasabah.

---

<sup>5)</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jamianan Fidusia, Raja Grafindo Persada*, Jakarta, 2001, hlm. 150.

Hasil pra-penelitian yang peneliti lakukan, dapat diketahui bahwa terdapat kasus yang terjadi di Sulawesi Selatan pada Tahun 2013 yakni kasus antara PT. Bank Megahh Tbk dengan Hj. Sulfiati binti Siga. Di mana Hj. Sulfiati binti Siga sebagai debitur menjaminkan sertifikat tanah pada Bank Megah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Di dalam pembayaran angsuran tersebut Hj. Sulfiati binti Siga melakukan wanprestasi yakni dengan dua kali menunggak. Dengan terjadinya tunggakan tersebut ternyata PT. Bank Megahh melakukan pelelangan sepihak dalam menetapkan nilai harga atau eksekusi objek hak tanggungan, tanpa ada kesepakatan dengan debitur sehingga nilai limit tersebut diduga menguntungkan pihak bank. Selain di Sulawesi Selatan terdapat juga di beberapa bank lainnya yang akan dijadikan objek penelitian secara random. Untuk itu, penelitian secara random mewakili kasus-kasus yang terjadi di bank.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai tindakan pelelangan barang jaminan ini supaya dapat di peroleh gambaran yuridis yang dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, dengan mengangkat judul “ANALISIS YURIDIS TINDAKAN PELELANGAN BARANG JAMINAN OLEH BANK TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI NASABAH BANK MENURUT PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan di atas, maka penulis mengidentifikasi permasalahan yang diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pelelangan barang jaminan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada debitur sehubungan dengan tindakan pelelangan barang jaminan oleh kreditur yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pemaparan identifikasi masalah, maka tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pelelangan barang jaminan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur sehubungan dengan tindakan pelelangan

barang jaminan oleh kreditur yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

##### 1. Kegunaan teoritis

Menambah wawasan pengetahuan dalam bidang ilmu hukum, khususnya tentang ketentuan pelelangan barang jaminan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur ketika kreditur melakukan tindakan pelelangan barang jaminan yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

##### 2. Kegunaan praktis

- a. Secara praktis dapat memberikan acuan kepada bank-bank umum mengenai ketentuan pelelangan barang jaminan.
- b. Memberikan informasi bagi pemerintah ataupun masyarakat tentang ketentuan pelelangan barang jaminan.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Pengertian perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi, "Suatu

perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam sumber lain dikatakan perjanjian merupakan suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak atau subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.<sup>6)</sup>

Salah satu tugas bank adalah melaksanakan kredit. Pengertian kredit yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 butir 11 tentang Perbankan disebutkan bahwa, “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berlandaskan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melinasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Perjanjian kredit menurut kitab Undang-undang Hukum Perdata termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 – 1769 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan mengenai pengertian pinjam meminjam ialah perjanjian

---

<sup>6)</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 42.

dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Perjanjian kredit terdapat dua perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Perjanjian pokoknya merupakan perjanjian kredit yang dibuat bank bersama debitur dalam rangka usaha pemberian kredit perbankan, dan perjanjian *accessorinya* merupakan perjanjian hak tanggungan. Dibuatnya suatu perjanjian kredit antara bank dengan debitur bertujuan agar memberikan kepastian atas pengembalian pinjaman. Dalam perjanjian kredit menghendaki adanya jaminan atau tanggungan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan tentang jaminan sebagai berikut:

“Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang di perjanjikan.”

Bertitik tolak dari penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tersebut di atas maka apabila debitur cidera janji, bank pada dasarnya dapat mengambil jaminan yang diberikan kreditur sebagai pelunasan utangnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu, “Apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut”. Konsep ini dalam KUHPerdota dikenal sebagai *Parate Eksekusi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdota. Dengan konsep *Parate Eksekusi* pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.<sup>7)</sup>

Menurut pasal 31 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 lelang dengan uang jaminan penawaran lelang di atas Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) harus di setorkan melalui rekening Bendahara Penerimaan KPKNL, rekening balai lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang kelas II paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang harus sudah efektif

---

<sup>7)</sup> Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 46.



pada rekening tersebut, Kepastian hukum pelaksanaan lelang eksekusi barang jaminan apabila debitur lalai atau wanprestasi diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjual objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberi tahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Hal ini pasal yang berkaitan dengan masalah pelelangan barang jaminan diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yaitu: "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjual objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak."

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian pada dasarnya merupakan tahapan untuk mencari kembali sebuah kebenaran. Sehingga akan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul tentang suatu objek penelitian.<sup>8)</sup>

Metode yang digunakan peneliti dalam penelitian ini untuk mendapatkan data dan informasi yang diperlukan mencakup:

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian diperlukan suatu metode yang harus tepat dan sesuai dengan jenis penelitian yang dilakukan serta harus sistematis dan

---

<sup>8)</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 29.

konsisten. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang mengutamakan penelitian kepustakaan, mencari data yang digunakan dengan berpegang pada segi-segi yuridis.<sup>9)</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian dalam skripsi ini adalah deskriptif analitis. Kata deskriptif adalah penelitian ini terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya sehingga bersifat sekedar mengungkapkan fakta. Hasil penelitian bertujuan untuk memberikan gambaran secara objektif tentang keadaan sebenarnya dari objek yang diselidiki.<sup>10)</sup>

## 3. Tahap penelitian

Studi kepustakaan digunakan untuk memperoleh data sekunder yang dapat berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan hukum primer, berupa bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perUndang-Undangan seperti Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

---

<sup>9)</sup> Roni Haritijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hlm. 57.

<sup>10)</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1996, hlm. 31.

- b. Bahan hukum sekunder, berupa bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku, jurnal, laporan-laporan, karya tulis ilmiah, hasil penelitian para sarjana, yang berkaitan tentang pelelangan barang jaminan dan Hak Tanggungan.
  - c. Bahan hukum tersier, berupa bahan-bahan hukum yang memberikan informasi terhadap hukum primer dan badan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, kamus, situs internet, dan artikel surat kabar yang berkaitan dengan penelitian.
4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam sebuah penelitian adalah studi dokumen dengan cara meneliti dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan metode analisis normatif kualitatif. Normatif berarti bahwa data dianalisis berdasarkan peraturan-peraturan yang relevan sebagai hukum positif, sedangkan kualitatif yaitu merupakan analisis data tanpa mempergunakan rumusan dan angka.<sup>11)</sup>

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan menjadi salah satu metode yang dipakai dalam penulisan skripsi ini, hal ini bertujuan untuk mempermudah

---

<sup>11)</sup> Roni Haritijo Soemitro, *Opcit* hlm. 33.

dalam menyusun serta mempermudah pembaca untuk memahami dan mengerti isi dari skripsi ini. Keseluruhan skripsi ini meliputi 5 (lima) bab yang secara garis besar isi perbab diuraikan sebagai berikut:

BAB I : Berisi pendahuluan yang secara umum tentang Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

BAB II : Dalam bab ini berisi uraian tentang beberapa pengertian pokok yang berkaitan erat dengan pembahasan yang diangkat dalam skripsi ini. Adapun landasan teori skripsi ini terdiri dari Tinjauan tentang Perjanjian, Pelelangan, Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum.

BAB III : Dalam bab ini berisi uraian tentang Kasus pelelangan barang jaminan oleh bank terhadap kreditur yang melakukan tindakan wanprestasi.

BAB IV : Bab ini menjawab dan membahas tentang permasalahan yang telah ditentukan yaitu mengenai Tindakan Pelelangan Barang Jaminan Oleh Bank Terhadap Perbuatan Wanprestasi Nasabah Bank Menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

BAB V : Bab ini merupakan bagian penutup yang merupakan kristalisasi dari permasalahan yang terdapat dalam identifikasi masalah dan memberikan saran-saran kepada pihak-pihak terkait terhadap permasalahan yang diuraikan yang merupakan hasil dari penelitian.

**BAB II**  
**TINJAUAN UMUM TENTANG**  
**PELELANGAN BARANG JAMINAN**

**A. Perjanjian**

**1. Pengertian Perjanjian**

Dalam undang-undang, hukum perjanjian diatur dalam buku III KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan karena perjanjian merupakan salah satu peristiwa yang melahirkan hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua pihak dimana di satu pihak ada hak dan dipihak lain ada kewajiban.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian merupakan peristiwa hukum berupa tindakan hukum yang mengakibatkan timbulnya perikatan. Dari pengertian perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut, dapat dilihat bahwa unsur-unsur perjanjian adalah:

- a. Perbuatan, pada kata “perbuatan” lebih tepat jika diganti dengan kata “perbuatan hukum” yaitu perbuatan yang bertujuan menimbulkan akibat hukum sehingga menunjukkan bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki;<sup>12)</sup>

---

<sup>12)</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku I)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 25.

- b. Satu orang atau lebih terhadap terhadap satu orang atau lebih, dalam membuat suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang berhadap-hadapan dan saling menyatakan kehendak satu sama lain;
- c. Mengikatkan dirinya artinya dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak yang lain sehingga para pihak terikat pada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri. Dengan arti seperti itu, rumusan Pasal 1313 KUH Perdata hanya menggambarkan perjanjian sepihak saja.<sup>13)</sup> Dengan demikian, maka menurut J. Satrio perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri.<sup>14)</sup>

Beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap yaitu:

Menurut Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>15)</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad, “Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan

---

<sup>13)</sup> *Ibid*, hlm. 27.

<sup>14)</sup> J. Satrio, *Loc.cit.*

<sup>15)</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987. hlm. 1.



diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.”<sup>16)</sup>

Menurut Handri Rahrjo, “perjanjian merupakan suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.”<sup>17)</sup>

Berdasarkan beberapa pendapat ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian melahirkan perikatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Artinya, dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak maka salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat terbebani kewajiban terhadap pihak lainnya yang berhak menuntut pelaksanaan kewajiban tersebut. Jadi perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan disamping sumber perikatan lainnya.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Syarat sahnya perjanjian diperlukan untuk menentukan ada atau tidaknya suatu perjanjian yang lahir dari perbuatan/tindakan para pihak, sehingga akan berimplikasi pada akibat hukum yang timbul dari perbuatan para pihak yang melakukan perbuatan tersebut. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, pembuat undang-

---

<sup>16)</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 224.

<sup>17)</sup> Handri Rahrjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 42.

undang telah menetapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.

Kesepakatan adalah seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan dimana pihak yang satu memberi tahu kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan. Kehendak itu dapat dinyatakan secara bebas maupun diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut.

Kesepakatan itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak mana pun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak. Dalam pengertian kesepakatan termasuk pula tidak adanya kekhilafan dan penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 KUH Perdata, dijelaskan bahwa dikatakan tidak ada paksaan itu apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada dibawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menaku-nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga orang tersebut terpaksa menyetujui perjanjian.

Akibat hukum tidak adanya persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan) adalah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim. Menurut ketentuan Pasal 1454 KUH Perdata, “bahwa pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan dalam hal tersebut kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu”<sup>18)</sup>.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum umur 21 tahun. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suami.

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan

---

<sup>18)</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm 228.

pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tetap berlaku.<sup>19)</sup>

c. Suatu hal tertentu.

Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.<sup>20)</sup>

d. Suatu sebab yang halal.

Kata *causa* berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak.

Ketentuan dalam Pasal 1337 KUH Perdata dijelaskan bahwa undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang itu ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para

---

<sup>19)</sup> *Ibid*, hlm. 231.

<sup>20)</sup> *Ibid*, hlm. 231.

pihak serta isinya tidak dilarang oleh undang-undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.<sup>21)</sup>

### 3. Asas-asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Dalam KUH Perdata telah ditentukan beberapa asas perjanjian, antara lain dalam Pasal 1315 tentang asas personalia perjanjian, Pasal 1337 tentang asas kesusilaan dan ketertiban umum, Pasal 1338 ayat (1) asas mengikatnya perjanjian, Pasal 1338 ayat (3) tentang asas itikad baik dan Pasal 1339 tentang asas kepatuhan dan kebiasaan. Namun menurut doktrin hanya ada tiga asas yang paling pokok dalam hukum perjanjian, yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat dan asas kebebasan berkontrak.

#### a. Asas Konsensualisme.

Asas konsensualisme adalah suatu asas yang menentukan bahwa untuk terjadinya suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu telah lahir pada saat tercapainya sepakat antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>22)</sup>

#### b. Asas Kekuatan Mengikat.

Asas kekuatan mengikat adalah sesuatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan sebagai mana mengikatnya undang-undang. Asas kekuatan mengikat terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dan berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain

---

<sup>21)</sup> *Ibid*, hlm. 232.

<sup>22)</sup> Edy Putra Tje'aman, *Kredit Perbankan (Suatu Perjanjian Yuridis)*, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm. 26.

dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.<sup>23)</sup>

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang menentukan bahwa setiap orang adalah bebas untuk memperjanjikan apa saja dan kepada siapa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Dengan adanya asas ini, maka perjanjian dibedakan menjadi dua yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang diberikan nama khusus oleh undang-undang dan undang-undang juga memberikan pengaturan secara khusus atas perjanjian-perjanjian tersebut. Perjanjian bernama tidak hanya terdapat di KUH Perdata saja, tetapi juga dalam Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) bahkan dalam undang-undang tersendiri. Sedangkan perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang dalam praktek sehari-hari mempunyai sebutan nama tertentu, tetapi tidak diatur dalam undang-undang, contohnya perjanjian sewa-beli.<sup>24)</sup>

#### 4. Wanprestasi

Sebelum mengkaji tentang wanprestasi, terlebih dahulu perlu diketahui tentang prestasi itu sendiri. Prestasi adalah obyek dari perikatan. Prestasi ditinjau dari sisi kreditur adalah hak yang dapat dituntut dari pihak debitur. Sedangkan prestasi ditinjau dari sisi debitur adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur sesuai apa yang telah diperjanjikan sebelumnya. Jadi kesimpulannya prestasi adalah obyek berikatan yang merupakan hak bagi pihak kreditur dan kewajiban bagi pihak debitur.

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, “setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak

---

<sup>23)</sup> *Ibid*, hlm. 28.

<sup>24)</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku II)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 148.

berbuat sesuatu". Dengan demikian, wujud prestasi itu sendiri adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Prestasi dari perikatan harus memenuhi syarat, yaitu:

- a. Harus diperkenankan, artinya prestasi tidak boleh bertentangan dengan undang-undang , ketertiban umum dan kesusilaan.
- b. Harus tertentu atau dapat ditentukan, artinya prestasi harus terang dan jelas.
- c. Harus mungkin dilakukan, artinya mungkin dilaksanakan menurut kemampuan manusia. Jika prestasinya secara obyektif tidak mungkin dilaksanakan, maka tidak akan timbul perikatan. Jika prestasinya secara subyektif tidak mungkin dilaksanakan, tetapi debitur dengan janjinya menimbulkan kepercayaan bahwa ia mampu melaksanakan prestasi, maka ia harus bertanggung jawab jika wanprestasi.

Apabila seorang debitur telah melaksanakan kewajibannya dengan sempurna tepat, sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak, maka dikatakan bahwa debitur telah menunaikan prestasi atau berprestasi. Sebaliknya, jika seorang melaksanakan kewajiban atau tidak memenuhi prestasinya yang ditentukan dalam perjanjian karena salahnya, maka ia dikatakan wanprestasi. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang

artinya prestasi buruk.<sup>25)</sup> Jadi wanprestasi intinya adalah suatu keadaan dimana pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya (prestasi) yang merupakan hak dari pihak kreditur, dan keadaan tersebut dapat dipersalahkan kepada debitur sebagai pihak yang mempunyai kewajiban. Dengan demikian wanprestasi merupakan akibat dari tidak dipenuhinya suatu perikatan hukum.<sup>26)</sup>

Wanprestasinya seorang debitur dapat berupa tiga macam, yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak berprestasi, artinya debitur tidak memenuhi kewajibannya yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam Perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur keliru berprestasi, disini debitur telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya yang diterima kreditur berbeda dari apa yang diperjanjikan.<sup>27)</sup>
- c. Debitur terlambat berprestasi, artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat waktunya tidak seperti yang diperjanjikan. Debitur dikatakan terlambat berprestasi jika objek prestasinya masih berguna bagi kreditur.<sup>28)</sup>

---

<sup>25)</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 45.

<sup>26)</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2008, hlm. 149.

<sup>27)</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan*, *Op.cit*, hlm. 128.

<sup>28)</sup> *Ibid*, hlm. 133.



Terjadinya wanprestasi melahirkan hak kreditur untuk melakukan beberapa tuntutan, dimana hak kreditur tersebut diberikan oleh undang-undang. Atas wanprestasinya debitur tersebut, undang-undang memberikan hak kepada kreditur sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata. Hak-hak tersebut adalah:

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. Ganti rugi saja;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Hak-hak tersebut diberikan oleh undang-undang sebagai wujud perlindungan terhadap kreditur agar dapat mempertahankan kepentingannya terhadap debitur yang tidak memenuhi prestasinya.

## **B. Perjanjian Kredit Bank**

### **1. Pengertian Perjanjian Kredit**

Dalam masyarakat istilah kredit bukan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari. Bukan hanya di kota-kota besar saja istilah kredit ini dikenal, akan tetapi sampai ke pelosok-pelosok desa kata kredit telah demikian populer. Jika dilihat secara etimologis, kata kredit berasal dari bahasa Yunani "*credere*" yang artinya "kepercayaan" (Belanda: *vertrouwen*, Inggris: *believe, trust* latau

*confidence*).<sup>29)</sup> Dengan demikian seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan dan sebaliknya seseorang yang memberikan kredit adalah memberikan kepercayaan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Sedangkan, Dalam Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan dirumuskan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Pedoman bank dalam pemberian kredit terdapat dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yang berbunyi:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Berdasarkan ketentuan tersebut diketahui bahwa pinjaman uang hanya dapat diberikan apabila bank mempunyai keyakinan

---

<sup>29)</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 21.

atau kepercayaan bahwa si peminjam mampu dan sanggup untuk membayar kembali hutangnya.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensuil (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah perjanjian standard (*standard contract*). Hal ini terlihat dalam praktek bahwa setiap bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan lebih dahulu. Formulir ini diberikan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak dirundingkan dengan pemohon, kepada pemohon hanya diminta pendapat untuk menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir. Perjanjian standard atau baku kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu perjanjian induk (*hoof contract*) dan perjanjian tambahan (*hulp contract, algemeen voor warden*). Perjanjian induk mengatur tentang hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menguraikan apa yang terdapat dalam perjanjian induk.<sup>30)</sup>

---

<sup>30)</sup> *Ibid*, hlm. 36.

## 2. Jenis Perjanjian Kredit

Menurut H. Budi Untung, secara yuridis terdapat 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam memberikan kreditnya, yaitu :

- a. Perjanjian kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan, yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit, saksi turut serta membubuhkan tanda tangannya karena saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata;
- b. Perjanjian kredit notariil (otentik), yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris. Dari pengertian perjanjian kredit notariil tersebut, dapat ditemukan beberapa hal, antara lain :
  - 1) Yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan pada pejabat lain atau orang lain;
  - 2) Akta otentik dibedakan dalam yang dibuat "oleh" dan yang dibuat "di hadapan" pejabat umum;
  - 3) Isi dari akta otentik adalah :
    - a) Semua "perbuatan" yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta otentik;
    - b) semua "perjanjian" dan "penguasaan" yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan.
  - 4) Akta otentik memberikan kepastian mengenai penanggalan dari pada aktanya yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta yang bersangkutan, tahun, bulan dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat.

Mengenai akta perjanjian kredit notariil atau autentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu :

- 1) Kekuatan Pembuktian, terdapat 3 (tiga) macam, yaitu :
  - a) Pertama, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang tertulis di dalam akta;
  - b) Kedua, membuktikan antara para pihak bahwa peristiwa yang disebutkan dalam akta sungguh-sungguh terjadi;
  - c) Ketiga, membuktikan tidak hanya antara para pihak tetapi pihak ketiga juga telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.<sup>31)</sup>

---

<sup>31)</sup> H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, 2000, hlm. 33.

- 2) Grosse Akta Pengakuan Hutang Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (autentik) adalah dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar.<sup>32)</sup>
- 3) Ketergantungan terhadap Notaris Bahwa notaris sebagai pejabat umum tetap juga sebagai seorang manusia biasa sehingga di dalam mengadakan perjanjian kredit atau pengakuan hutang oleh atau di hadapan notaris, tetap dituntut berperan aktif guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan. Kemungkinan terjadi kekeliruan atas suatu perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notarial tetaplah ada. Dengan demikian *Account Officer* tidak boleh bergantung pada notaris, melainkan notaris harus dianggap sebagai mitra atau rekanan dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit. Dalam hubungan itu, maka bank akan meminta notaris yang bersangkutan untuk berpedoman kepada model perjanjian kredit yang telah ditetapkan oleh bank. Di samping itu, *Account Officer* tetap megharapkan *legal opinion* dari notaris setiap akan mengadakan pelepasan kredit, sehingga notaries berperan sebagai salah satu unsur filterisasi daripada *legal asect* suatu pelepasan kredit.<sup>33)</sup>

### 3. Fungsi Perjanjian Kredit

Menurut H. Budi Untung, bahwa perjanjian kredit umumnya mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur maupun debitur;
- c. Perjanjian kredit sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.<sup>34)</sup>

---

<sup>32)</sup> *Ibid*, hlm. 33.

<sup>33)</sup> *Ibid*, hlm. 34.

<sup>34)</sup> *Ibid*, hlm. 43.

#### **4. Dasar Hukum Perjanjian Kredit**

Ruang lingkup pengaturan tentang perjanjian kredit sebagai berikut :

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata Bab XIII, mengenai perjanjian pinjam-meminjam uang;
- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, meliputi:
  - 1) Pasal 1 ayat (11) tentang Pengertian Kredit;
  - 2) Perjanjian anjak-piutang, yaitu perjanjian pembiayaan dalam bentuk pembelian dan atau pengalihanserta pengurusan piutang atau tagihan-tagihan jangk pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri;
  - 3) Perjanjian kartu kredit, yaitu perjanjian dagang dengan mempergunakan kartu kredit yang kemudian diperhitungkan untuk melakukan pembayaran melalui penerbit kartu kredit;
  - 4) Perjanjian sewa guna usaha, yaitu perjanjian sewa menyewa barang yang berakhir dengan opsi untuk meneruskan perjanjian itu kepada atau melakukan jual beli;
  - 5) Perjanjian sewa beli, yaitu perjanjian yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dan hak atas milik atas barang

itu beralih kepada pembeli setelah angsurannya lunas dibayar.

Berdasarkan rumusan yang terdapat di dalam undang-undang Perbankan mengenai Perjanjian Kredit, maka dapat disimpulkan bahwa dasar dalam perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

“Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.<sup>35)</sup>

Perjanjian pinjam-meminjam uang ini mengandung makna yang luas, bahwa objeknya adalah benda yang habis pakai dan jika dipergunakan istilah *verbruiklening* maka termasuk di dalamnya adalah uang.

## 5. Kredit Bermasalah

Ekonomi suatu negara seharusnya merupakan suatu paduan yang efisien dan suportif diantara kegiatan-kegiatan sektor riil. Saat ini dapat dikatakan bahwa penyediaan berbagai jasa keuangan (perbankan) merupakan sektor yang *strictly well regulated*. Hal ini terjadi karena perbankan menyangkut kepentingan jumlah orang banyak. Situasi di Indonesia adalah suatu hal yang cukup memberi gambaran bahwa perbankan merupakan sector yang sangat diatur.

---

<sup>35)</sup> Subekti dan Tjitrosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 451.

Lebih lanjut Budi Untung (dalam buku Muhammad Djumhana) menyebutkan bahwa meskipun perbankan merupakan sektor yang *strictly well regulated*, tetapi kredit macet masih dapat terjadi diantaranya dapat disebabkan karena<sup>36)</sup>:

- a. Kesalahan Appraisal;
- b. Membiayai proyek dari pemilik/terafiliasi;
- c. Membiayai proyek yang direkomendasi oleh kekuatan tertentu;
- d. Dampak makro ekonomi/unforecasted variable;
- e. Kenakalan nasabah.

Sedangkan Siswanto Sutojo mengatakan bahwa kredit bermasalah dapat timbul selain karena sebab-sebab dari pihak kreditur, sebagian besar kredit bermasalah timbul karena hal-hal yang terjadi pada pihak debitur, antara lain<sup>37)</sup>:

- a. Menurunnya kondisi usaha bisnis perusahaan yang disebabkan merosotnya kondisi ekonomi umum dan/ atau bidang usaha dimana mereka beroperasi.
- b. Adanya salah urus dalam pengelolaan usaha bisnis perusahaan, atau karena kurang berpengalaman dalam bidang usaha yang mereka tangani.
- c. Problem keluarga, misalnya perceraian, kematian, sakit yang berkepanjangan, atau pemborosan dana oleh salah satu atau beberapa orang anggota keluarga debitur.
- d. Kegagalan debitur pada bidang usaha atau perusahaan mereka yang lain.
- e. Kesulitan likuiditas keuangan yang serius.
- f. Munculnya kejadian di luar kekuasaan debitur, misalnya perang dan bencana alam.
- g. Watak buruk debitur (yang dari semula memang telah merencanakan untuk tidak akan mengembalikan kredit).

Sebagian besar kredit bermasalah tidak muncul secara tiba-tiba. Hal ini disebabkan karena pada dasarnya kasus kredit

---

<sup>36)</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 388.

<sup>37)</sup> Siswanto Sutojo, *The Management Of Commercial Bank*, Cetakan kesatu, Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2007, hlm. 171.



bermasalah merupakan satu proses, yang diibaratkan api dalam sekam. Banyak gejala tidak menguntungkan yang menjurus kepada kasus kredit bermasalah, sebenarnya telah bermunculan jauh sebelum kasus itu sendiri timbul di permukaan. Bilamana gejala tersebut dapat dideteksi dengan tepat dan ditangani secara professional sedini mungkin, ada harapan kredit yang bersangkutan dapat diselamatkan.

Adapun penggolongan kualitas kredit berdasarkan Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Pebruari 1998, yaitu sebagai berikut:

- a. Lancar (*pass*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - 1) Pembayaran angsuran pokok dan/ atau bunga tepat; atau
  - 2) memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
  - 3) bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)
- b. Dalam perhatian khusus (*special mention*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - 1) terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
  - 2) kadang-kadang terjadi cerukan; atau
  - 3) mutasi rekening relatif rendah; atau
  - 4) jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau

- 5) didukung oleh pinjaman baru.
- c. Kurang Lancar (*substandard*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
- 1) terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
  - 2) sering terjadi cerukan; atau
  - 3) frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
  - 4) terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
  - 5) terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau dokumen yang lemah.
- d. Diragukan (*doubtful*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
- 1) terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
  - 2) terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
  - 3) terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
  - 4) terjadi kapitalisasi bunga; atau
  - 5) dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- e. Kredit Macet
- 1) terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
  - 2) kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau

3) dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Kredit dengan kolektibilitas lancar (*pass*) adalah masuk dalam kriteria *Performing Loan*, sedangkan kredit dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus (*special mention*), kurang lancar (*substandard*), diragukan (*doubtful*), dan kredit macet masuk dalam kriteria kredit bermasalah (*non-performing loan*).

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, terdapat beberapa kebijakan dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah, yaitu:

- a. *Reschedulling* ( penjadwalan kembali ), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*) termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.
- b. *Reconditioning* ( persyaratan kembali ), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja, tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

- c. *Restructuring* ( penataan kembali ), yaitu upaya melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit yang dilakukan dengan atau tanpa *reschedulling* dan atau *reconditioning*.

## C. Hak Tanggungan

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang karena perjanjian.<sup>38)</sup> Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan undang-undang. Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUH Perdata, Pasal 1232 KUH Perdata, dan Pasal 1311 KUH Perdata yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi

---

<sup>38)</sup> Adrian sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 21.

jaminan seluruh debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang debitur.<sup>39)</sup>

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.<sup>40)</sup>

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara

---

<sup>39)</sup> *Ibid*, hlm. 27.

<sup>40)</sup> Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 7.

otomatis perjanjian juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjiannya ikut pula berpindah. Contoh dari perjanjian adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, dan fidusia.<sup>41)</sup>

Menurut Sri Soedewi dalam bukunya yang berjudul Hukum Jaminan di Indonesia menyatakan bahwa “Dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian pembuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa pembebanan hak tanggungan pada suatu objek benda teretentu yang mempunyai tujuan sebagai penjamin kekuatan dari perjanjian pokoknya”.<sup>42)</sup> Selain hak tanggungan, ada pula fidusia, gadai, *borgtocht*, dan lain-lain. Perjanjian penjaminan sendiri mempunyai kedudukan sebagai perjanjian tambahan atau perjanjian *accessoir* yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu memberikan kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur.

## 2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 undang-undang Hak Tanggungan, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) undang-undang Hak Tanggungang “pemberi hak

---

<sup>41)</sup> *Ibid*, hlm. 23.

<sup>42)</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, C.V. Bina Usaha, Yogyakarta, 1980, hlm. 37.

tanggungannya adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.” Pada Pasal 9 undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa: “Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpihutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) undang-undang Hak Tanggungan yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan

tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam akta pembebanan hak tanggungan yang bersangkutan.

Objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada akta pembebanan hak tanggungan dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.<sup>43)</sup>

### 3. Asas-asas Hak Tanggungan

Apabila dilihat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan maka hak tanggungan mempunyai asas-asas sebagai berikut:

- a. Hak tanggungan memberikan hak *preferent* yaitu kedudukan yang diutamakan atau mendahului. (Pasal 1 ayat (1));
- b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. (Pasal 2);
- c. Hak tanggungan mempunyai sifat *droit de suite*. (Pasal 7);
- d. Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir*;
- e. Hak tanggungan untuk menjamin hutang yang telah ada maupun yang akan ada;
- f. Hak tanggungan dapat menjamin dari lebih satu hutang;
- g. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja;
- h. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan dibawah tanah;
- i. Hak tanggungan berisi hak untuk melunasi hutang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan;
- j. Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial;

---

<sup>43)</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 28.



k. Hak tanggungan mempunyai sifat spesialitas dan publisitas.<sup>44)</sup>

Pemegang hak tanggungan diberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur tertentu sehingga kreditur satu mempunyai kedudukan yang lebih diutamakan dibandingkan dengan kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut. Apabila debitur cidera janji, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum objek hak jaminan dalam hal ini adalah tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya. Kreditur pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi objek hak tanggungan. Kedudukan sebagai kreditur yang mempunyai hak didahulukan dari kreditur lainnya (*kreditur preferent*). Jadi hak mendahulukan dimaksudkan adalah bahwa kreditur pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi objek hak tanggungan. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Sedangkan asas Hak Tanggungan yang kedua yaitu tidak dapat di bagibagi sebagaimana dalam Pasal 2 Undang-Undang

---

<sup>44)</sup> Salim, HS, *Op.cit*, hlm. 102.

Hak Tanggungan artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian daripadanya. Didalam penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang telah dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan. Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban Hak Tanggungan, tetapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi. Kemudian sifat *droit de suite* atau *zaaksgelovg* mempunyai arti bahwa pemegang hak tanggungan mempunyai hak mengikuti objek hak tanggungan meskipun objek hak tanggungan telah berpindah dan menjadi milik pihak lain. Penjelasan Pasal 7 menyatakan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun objek hak tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur cidera janji. Misalnya apabila ada objek hak tanggungan (tanah dan bangunan) telah dijual dan menjadi milik pihak lain, maka kreditor sebagai pemegang jaminan tersebut tetaplah mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut apabila debitur cidera janji meskipun tanah dan bangunan tersebut telah beralih dari milik debitur menjadi milik pihak lain. Hal ini merupakan perwujudan dari Pasal 7 yang menyatakan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada dan objek tersebut tetap terbebani hak tanggungan walaupun ditangan siapapun itu berada.

Hak tanggungan juga bersifat *accessoir* yang artinya hak tanggungan yang berarti bahwa hak tanggungan bukanlah hak

yang berdiri sendiri tetapi eksistensinya tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Lahirnya ditentukan oleh piutang yang dijamin pelunasannya begitu juga hapusnya tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan utang yang hapusnya disebabkan karena lunasnya kredit atau lunasnya hutang tertentu.

Sifat jaminan yang *accessoir* maka mempunyai sifat antara lain:

- a. Adanya tergantung pada perjanjian pokok;
- b. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
- c. Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian *accessoirs* juga batal;
- d. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
- e. Jika perutangan pokok beralih karena cessi, subrogasi, maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.<sup>45)</sup>

Selain itu hak tanggungan diperuntukkan untuk menjamin utang yang telah ada maupun yang akan ada sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:

- a. Utang yang telah ada artinya besarnya utang yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Besarnya utang yang ada dalam perjanjian kredit biasanya merupakan jumlah maksimum atau plafond;
- b. Utang yang akan ada telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu. Utang ini merupakan utang yang akan ada karena terjadinya dimasa akan datang tetapi jumlahnya sudah bisa ditentukan sesuai komitmen kreditur untuk membayar Bank

---

<sup>45)</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. cit*, hlm. 43.

Garansi akibat debitur tidak memenuhi kewajiban kepada penerima Bank Garansi;

- c. Utang yang akan ada tetapi jumlahnya pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.

Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Sehingga pemberian hak tanggungan dapat diberikan untuk:

- a. Satu atau lebih kreditur yang memberikan kredit kepada satu debitur berdasarkan perjanjian masing-masing secara bilateral antara krediturkreditur dengan debitur.
- b. Beberapa kreditur secara bersama-sama memberikan kredit kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian.

Hak tanggungan juga dapat menjamin lebih dari satu hutang. Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum sesuai dengan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 3 antara lain adalah bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang

belum ada, tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya juga dapat ditentukan secara tetap didalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan dikemudian hari berdasarkan cara perhitungan yang telah ditentukan didalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan. Misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian. Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu hutang. Peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya di kantor pertanahan, suatu objek hak tanggungan yang dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan tersebut menimbulkan pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja yaitu asas yang merupakan perwujudan dari sistem tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Secara yuridis formal asas yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada diatur dalam : Pasal 8 ayat (2) dinyatakan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap

objek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin untuk membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan dibawah tanah. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (4) di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dapat dijadikan jaminan selain benda-benda yang berkaitan dengan tanah, juga benda-benda yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

Hak tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan. Asas ini merupakan perlindungan terhadap debitur. Melihat dari tujuan hak tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan utang apabila debitur atau si berhutang cidera janji dengan cara mengambil dari hasil penjualan benda jaminan itu bukan untuk dikuasai atau dimiliki kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Salah satu tujuan dari asas ini yaitu melindungi debitur dari tindakan sewenang-wenang dari kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Asas selanjutnya adalah hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang artinya bahwa kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan apabila debitur cidera janji. Apabila debitur wanprestasi yaitu tidak melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan kepada kreditur, maka kreditur yang bersangkutan akan melakukan eksekusi atas objek jaminan yang diikuti hak tanggungan. Pencantuman asas hak tanggungan ini berkaitan untuk mencegah terjadinya cedera janji yang dilakukan pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, apabila terjadi cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mendapatkan prioritas pertama menjual obyek hak tanggungan.<sup>46)</sup> Hal ini sesuai dengan

---

<sup>46)</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 185.



Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dengan mengacu pada Pasal 6 tersebut maka apabila debitur cidera janji, hal ini dapat dimintakan untuk melaksanakan eksekusi atau yang biasa disebut parate eksekusi. Oleh karena itu, parate eksekusi yang terdapat didalam hak tanggungan diperjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”, mempunyai kekuatan eksekutorian yang sama kuatnya dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Hak tanggungan juga mempunyai sifat spesialisitas dan publisitas, yaitu uraian yang jelas dan terperinci mengenai obyek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah misalnya hak atas tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha, tanggal penerbitannya, tentang luasnya, letaknya, batas-batasnya dan lain sebagainya. Jadi di dalam akta hak tanggungan harus diuraikan secara spesifik mengenai hak atas tanah yaitu dibebani hak tanggungan. Seperti tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan bahwa “Didalam Akta Pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek hak

tanggungan. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan adalah uraian mengenai sertifikat hak atas tanah seperti disebutkan di atas.” Sedangkan sifat Publikitas hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan haruslah didaftarkan di Kantor Pertanahan dimana tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut berada, sehingga apabila ada pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat melakukan tindakan karena telah melihat adanya pendaftaran tersebut, dan hanya dengan pencatatan pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

#### **D. Pelelangan**

##### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Lelang**

Menurut Pasal 1 peraturan menteri keuangan Nomor 106/PMk.06/2013 tentang perubahan atas peraturan menteri keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, di sebutkan: lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Sedangkan menurut Kamus Bahasa Indonesia, pengertian istilah lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah dengan cara lelang.

Penjualan lelang tidak secara khusus diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tetapi termasuk perjanjian bernama diluar Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Penjualan lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai jual beli yang di atur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III tentang perikatan. Pasal 1319 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi, semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan satu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum. Pasal 1319 membedakan perjanjian atas perjanjian bernama (nominaat) dan perjanjian tidak bernama (inniminaat). Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjiaan jual beli adalah suatu perjanjian yang di buat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Lelang mengandung unsur-unsur yang tercantum dalam definisi jual beliadanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli, adanya kesepakatan penjual dan pembeli tentang barang dan harga; adanya hak dan kewajiban yang timbul

antara pihak penjual dan pembeli. Esensi dari lelang dan jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga. Penjualan lelang memiliki identitas dan karakteristik sendiri, dengan adanya pengaturan khusus dalam *Vendu Reglemen*, namun dasar penjualan lelang sebagai masih mengacu pada ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai jual beli, sehingga penjualan lelang tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan dalam Pasal 1319.

*Vendu Reglemen* yang masih berlaku sebagai dasar hukum lelang, dinyatakan: penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelum diberi tahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau di izinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga dalam sampul tertutup.

## **2. Fungsi Lelang**

Lelang sebagai salah satu cara penjualan memiliki 2 fungsi yaitu fungsi privat dan fungsi publik. Dikatakan memiliki fungsi privat karena lelang merupakan wadah bagi pasar jual beli barang oleh masyarakat. Sementara itu, fungsi publik lelang merupakan

sarana penegakkan hukum dan pengelolaan aset negara. Disamping itu, dalam fungsi publik ini lelang juga memiliki fungsi *budgeter* yang berkaitan dengan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), yang berasal dari bea lelang dan uang miskin serta pajak lain yang terkait dengan jual beli barang melalui lelang.

Lelang memiliki fungsi privat, terletak pada hakikat lelang dilihat dari tujuan perdagangan. Didunia perdagangan, lelang merupakan sarana untuk mengadakan perjanjian jual beli. Berdasarkan fungsi privat ini menimbulkan pelayanan lelang yang dikenal dengan sukarela. Sedangkan fungsi publik dari lelang dapat dilihat dari tiga hal, yaitu:

- a. Pertama, mengamankan aset yang dimiliki/dikuasai oleh negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan aset negara.
- b. Kedua, mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang.
- c. Ketiga, pelayanan penjualan barang yang mencerminkan wujud keadilan dari sistem hukum acara disamping eksekusi PUPN, pajak, serta Perum Pegadaian.<sup>47)</sup>

Menurut FX Ngadijamo, dalam peraturan undang-undang di bidang lelang dapat di temukan adanya asas lelang yaitu:

- a. Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus di dahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme;

---

<sup>47)</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 27.

- b. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjualan tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi;
- c. Asas kepastiaan hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akte otentik. Risalah lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya;
- d. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.
- e. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.<sup>48)</sup>

### 3. Pejabat Lelang

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yang dimaksud “Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang”. Artinya “Pejabat Lelang atau Juru Lelang adalah orang yang diberi wewenang khusus oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan

---

<sup>48)</sup> F.X Ngadijarno, *Badan Lelang; Teori dan Praktek*, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2008, hlm, 40.

barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan".<sup>49)</sup>

Dalam Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 ditegaskan bahwa pejabat lelang terdiri atas:

- a. Pejabat lelang kelas I adalah yang berwenang melaksanakan lelang untuk semua jenis lelang atas permohonan penjual dan pemilik barang;
- b. Pejabat lelang kelas II yang berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual atau pemilik barang.<sup>50)</sup>

#### **4. Jenis-jenis Lelang**

Berdasarkan peraturan yang berlaku, lelang barang tidak bergerak dan barang bergerak meliputi:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau Badan Swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya.

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah:

- 1) Lelang yang dilakukan atas kehendak pemiliknya sendiri (perorangan, Swasta).

---

<sup>49)</sup> *Ibid*, hlm. 34.

<sup>50)</sup> *Ibid*, hlm. 37.

- 2) Lelang aset BUMN/BUMD berbentuk persero.
- 3) Lelang aset milik Bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1999 tentang pencabutan izin usaha, pembubaran dan likuidasi Bank.

b. Lelang Eksekusi

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegak hukum, antara lain: lelang eksekusi fidusia dan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan No.4 tahun 1996, yaitu apabila debitur ciderajaji, pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelengan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil tersebut. Harga limit bersifat terbuka/tidak rahasia dan harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Sedangkan mengenai lelang eksekusi diatur dalam Peraturan Menteri keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 Perubahan atas peraturan Menteri Keuangan 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, Pasal 5 menyatakan:” lelang eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), lelang eksekusi pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang



eksekusi harta pailit, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), lelang eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, lelang eksekusi barang sitaan Pasal 45 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP), lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang temuan, lelang eksekusi fidusia, lelang eksekusi gadai.

c. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.

## **5. Mekanisme Lelang Secara Umum**

Penjualan objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan tersebut merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dimuat janji bahwa apabila debitur cidera janji pemegang hak

tanggungannya mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang hak tanggungan pertama;
- c. Pelaksanaan lelang melalui pejabat lelang pada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang);
- d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi;
- e. Tidak perlu persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang;
- f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penjual;
- g. Pelaksanaan lelang dapat melibatkan balai lelang pada jasa pralelang.

Pelaksanaan *parate eksekusi* jaminan utang debitur melalui mekanisme pelelangan umum dilakukan dengan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Permohonan lelang dari pemilik barang atau penjual.
- b. Penetapan tanggal atau hari dari jam lelang.
- c. Pengumuman lelang di surat kabar harian.
- d. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL.
- e. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL.
- f. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL.
- g. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang atau pemilik barang. Dalam hal pemohon lelang atau pemilik barang adalah instansi pemerintah, maka hasil lelang disetorkan ke kas negara.

- h. KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.<sup>51)</sup>

## E. Perlindungan Hukum

### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>52)</sup>

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

---

<sup>51)</sup> *Ibid*, hlm 154.

<sup>52)</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 39.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.<sup>53)</sup> Sedangkan menurut Subekti (dalam buku Sudikno Mertokusumo) berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>54)</sup>

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Kesimpulan dari hal tersebut di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat

---

<sup>53)</sup> *Ibid*, hlm, 39.

<sup>54)</sup> *Ibid*, hlm. 57.

preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Indonesia adalah negara yang berdasarkan Pancasila, maka sistem perlindungan hukum yang dianut harus berpijak pada dasar Negara Pancasila, yaitu tidak hanya melihat hak dan kewajiban di dalam masyarakat.

## **2. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum**

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah:

- a. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia.

Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati

sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.

b. Prinsip Negara Hukum

Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.<sup>55)</sup>

### 3. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum menjadi 2 (dua), yaitu:

- a. Perlindungan hukum yang preventif  
Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil

---

<sup>55)</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia; Sebuah Studi tentang prinsip-prinsipnya, Pengamanannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 19.

keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

b. Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu:

1) Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum

Dewasa ini dalam praktek telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada Peradilan Umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.

2) Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi

Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.

3) Badan-badan khusus

Merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara.<sup>56)</sup>

---

<sup>56)</sup> *Ibid*, hlm. 2.