

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tidak dicantumkan secara tegas apa dasar hukum perjanjian kredit. Hanya saja dari pengertian kredit sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 1 angka 13 dapat disimpulkan, dasar hukum pemberian kredit adalah perjanjian. Menurut Sri Gambir Melati Hatta, perjanjian kredit merupakan suatu bentuk kontraktual dalam penguangannya. Dengan demikian berlakulah ketentuan-ketentuan hukum privat dalam hal ini tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III.<sup>1</sup>

Maka Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah *accessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur. Perjanjian jaminan (kebendaan) dapat dibedakan atas dua macam yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok adalah perjanjian yang berdiri sendiri, yang disebut juga perjanjian independen karena tidak tergantung dari perjanjian lain contoh kredit bank sedangkan Perjanjian tambahan (*accessoir*) adalah perjanjian antara debitur dan kreditur yang diadakan sebagai perjanjian tambahan dari pada perjanjian pokok contoh perjanjian tanggungan.<sup>2</sup>

Dalam praktik perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa hak tanggungan yang kemudian diikuti perjanjian jaminan secara tersendiri yang merupakan tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian

---

<sup>1</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2011, Hal. 72

<sup>2</sup>Djamanat Samosir, *Hukum Jaminan*, Medan, 2016, Hal.24

pokok tersebut. Hak tanggungan sebagai suatu perjanjian jaminan kredit menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>3</sup>

G.M. Verryn Stuart, dalam bukunya, *Bank Politik*, berpendapat bahwa bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.<sup>4</sup> Sehingga bank membutuhkan jaminan dalam melaksanakan pemberian pinjaman sebagai salah satu syarat berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Tujuannya untuk mengurangi resiko kerugian terhadap kredit yang diberikan kepada debitur apabila terjadi cidera janji (wanprestasi) oleh debitur.<sup>5</sup> Hal itu dilakukan dengan penilaian suatu bank dalam memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit yang berpedoman pada formula 4P dan 5C.

Formula 4P diuraikan sebagai berikut:<sup>6</sup>

*a. Personality*

---

<sup>3</sup>Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

<sup>4</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2011, Hal 8

<sup>5</sup> Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>6</sup> Dr.H.R.M. Anton Suyatno. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet*

Dalam hal ini pihak bank mencari data lengkap mengenai kepribadian sipemohon kredit, anantara lain mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan dalam masyarakat, dan lain-lain.

b. *Purpose*

Bank mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* kredit bank yang bersangkutan.

c. *Prospect*

Bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit.

d. *Payment*

Bahwa dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.

Adapun formula 5C, yaitu:

a) *Character* (kepribadian)

Yaitu penilaian atas karakter atau watak dari calon debiturnya

b) *Capacity* (kemampuan)

Yaitu prediksi tentang kemampuan bisnis dan kinerja bisnis debitur untuk melunasi utangnya.

c) *Capital* (modal)

Yaitu penilaian kemampuan keuangan debitur yang mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kreditur.

d) *Condition* (kondisi)

Yaitu analisis terhadap kondisi perekonomian debitur secara mikro maupun makro.

e) *Collateral* (agunan)

Yaitu harta kekayaan debitur sebagai jaminan bagi pelunasan utangnya jika kredit dalam keadaan macet.

Jaminan dalam perjanjian kredit secara umum dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan dan pemberian kesanggupan seseorang atau badan untuk melunasi utangnya kepada kreditur berupa segala kebendaan siberutang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari. Menurut Hartono Hadisoeparto, memberikan pengertian jaminan sebagai sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>7</sup>Oleh karena itu keberadaan jaminan didalam perjanjian pinjam meminjam uang adalah sangat penting guna melindungi kepentingan para pihak dalam hal ini kreditur. Pemberian kredit oleh bank mengandung risiko yang berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya dalam arti lain debitur melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap pihak bank. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>8</sup>Hal ini terjadi oleh beberapa faktor, misalnya ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit atau faktor lain seperti faktor ekonomi.

Bank berhak menghentikan fasilitas kredit yang diberikan dan seluruh hutang debitur dengan seketika atau pada waktu yang ditentukan oleh bank yaitu dengan pelaksanaan lelang. Menurut Yahya Harahap, lelang adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka

---

<sup>7</sup>Djamanat Samosir, *Hukum Jaminan*, Medan, 2016, Hal 1

<sup>8</sup>Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, Kencana, 2011, Hal 206

umum dengan penawaran harga yang makin meingkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.<sup>9</sup>Hal ini dapat ditempuh melalui Panitia Urusan Piutang Negara dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk melakukan penetapan Surat Paksa, Sita Jaminan, Pelelangan Jaminan Kredit.

Dengan terjadinya hal tersebut di atas, maka penulis perlu mekukan penelitian dengan judul :**“PELAKSANAAN LELANG TERHADAP BARANG JAMINAN DALAM HAL DEBITUR MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK (STUDI DI BANK XXXX)”**.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana jika pada saat pelaksanaan lelang terjadi konflik (dalam proses perceraian) antara suami istri terhadap barang jaminan tersebut?
2. Bagaimana jika barang jaminan pada saat pelaksanaan lelang belum juga dilakukan pengosongan oleh pihak debitur?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun yang menjadi tujuan pembahasan yang dapat di uraikan sebagai berikut :

---

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, Hal.120

- 1) Untuk mengetahui jika pada saat pelaksanaan lelang terjadi konflik (dalam proses perceraian) antara suami istri terhadap barang jaminan tersebut.
- 2) Untuk mengetahui jika barang jaminan pada saat pelaksanaan lelang belum juga dilakukan pengosongan oleh pihak debitur.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Dari hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara praktis maupun secara teoritis sebagai berikut :

1. Manfaat secara praktis:

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan bagi para masyarakat maupun nasabah dalam melakukan pinjaman kepada bank agar lebih memperhatikan mengenai syarat dan ketentuan perjanjian yang telah disepakati agar tidak terjadinya sita jaminan oleh pihak bank.

2. Manfaat secara teoritis

Dari hasil penelitian ini mudah-mudahan dapat memberikan sumbangan pikiran bagi pengembangan kajian yaitu penelitian hukum perdata khususnya Hukum Perjanjian mengenai Jaminan Yang wanprestasi pada perjanjian kredit.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit**

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

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.

Beberapa pakar hukum berpendapat, bahwa perjanjian kredit bank itu pada hakikatnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerduta. Sutan Remy Sjahdeini merumuskan pengertian perjanjian kredit ialah perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.<sup>10</sup>

Dilihat dari jenis perjanjian, perjanjian kredit bank merupakan perjanjian timbal balik, artinya jika pihak dan nasabah debitur tidak memenuhi isi perjanjian, maka salah satu pihak dapat menuntut pihak lainnya sesuai dengan jenis prestasinya. Penyerahan uang dalam perjanjian kredit bank merupakan perjanjian sepihak, artinya jika pihak tidak merealisasikan pinjaman uang, maka nasabah debitur tidak dapat menuntut bank dengan alasan ingkar janji, demikian juga sebaliknya kalau nasabah debitur tidak mau mengambil pinjaman uang setelah diberitahukan oleh bank, maka bank tidak dapat menuntut nasabah debitur.

Dengan demikian, perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil adalah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor.

##### **2. Fungsi Perjanjian Kredit**

---

<sup>10</sup> Djoni S. Gazali & Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, Hal.317

Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaan kredit tersebut. Berkaitan dengan itu, menurut Ch. Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.

### **3. Klausul Perjanjian Kredit**

Dalam mengisi materi perjanjian kredit tersebut para pihak akan mengadakan suatu perundingan yang menyangkut klausul-klausul yang perlu dicantumkan dalam perjanjian tersebut. Menurut Ch. Gatot Wardoyo ada beberapa klausul yang selalu dan perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, diantaranya:<sup>11</sup>

1. Syarat-syarat penarikan kredit pertama kali atau (*Predisbursement clause*).

Klausul ini menyangkut:

- a) Pembayaran provisi, premi asuransi kredit, dan asuransi barang jaminan serta biaya pengikatan jaminan secara tunai.
- b) Penyerahan barang jaminan, dan dokumennya serta pelaksanaan pengikatan barang jaminan tersebut.
- c) Pelaksanaan penutupan asuransi barang jaminan, dan asuransi kredit dengan tujuan untuk memperkecil resiko yang terjadi diluar kesalahan debitur maupun kreditur.

2. Klausul mengenai maksimum kredit (*Amount Clause*)

Klausul ini mempunyai arti penting dalam beberapa hal, yaitu:

---

<sup>11</sup>Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Hal.242



- a) Merupakan objek dari perjanjian kredit sehingga perubahan kesepakatan mengenai materi ini menimbulkan konsekuensi diperlukannya pembuatan perjanjian kredit baru (sesuai dengan Pasal 1381 butir 3 dan Pasal 1413 KUHPerdata Novasi objektif).
- b) Merupakan batas kewajiban pihak kreditur yang berupa penyediaan dana selama tenggang waktu perjanjian kredit, yang berarti pula batas hak debitur untuk melakukan penarikan pinjaman.
- c) Merupakan penetapan besarnya nilai agunan yang harus diserahkan, dasar perhitungan penetapan besarnya provisi atau commitment fee.
- d) Merupakan batas dikenakannya denda kelebihan tariff (*overdraft*).

3. Klausul mengenai jangka waktu kredit

Klausul ini penting dalam beberapa hal, yaitu:

- a) Merupakan batas waktu bagi bank kapan keharusan menyediakan dana sebesar maksimum kredit berakhir dan sesudah dilewatinya jangka waktu ini sehingga menimbulkan hak tagih/pengembalian kredit dari nasabah.
- b) Merupakan batas waktu kapan bank boleh melakukan teguran-teguran kepadadebitur bila tidak memenuhi kewajiban tepat pada waktunya.
- c) Merupakan suatu masa yang tepat bagi bank untuk melakukan review atau analisis kembali apakah fasilitas kredit tersebut perlu diperpanjang atau perlu segera ditagih kembali.

4. Klausul mengenai bunga pinjaman (*Interst Clause*)

Klausul ini diatur secara tegas dalam perjanjian kredit dengan maksud untuk:

- a) Memberikan kepastian mengenai hak bank untuk memungut bunga pinjaman dengan jumlah yang telah disepakati bersama karna bunga merupakan penghasilan bank yang

baik secara langsung maupun tidak langsung akan diperhitungkan dengan biaya dana untuk penyediaan fasilitas kredit tersebut.

b) Pengesahan pemungutan bunga diatas 6% per tahun.

Dengan berdasarkan pada pedoman keterangan Pasal 1765 dan Pasal 1767 KUHPerdara yang memungkinkan pemungutan bunga pinjaman diatas 6% per tahun asalkan diperjanjikan secara tertulis.

5. Klausul mengenai barang agunan kredit.

Klausul ini bertujuan untuk agar pihak debitur tidak melakukan penarikan atau penggantian barang jaminan secara sepihak, tetapi harus ada kesepakatan dengan pihak bank.

6. Klausul asuransi (*Insurance Clause*)

Klausul ini bertujuan untuk pengalihan resiko yang mungkin terjadi baik atas barang agunan maupun atas kreditnya sendiri. Adapun materinya perlu memuat mengenai maskapai asuransi yang ditunjuk, premi asuransinya, keharusan polis asuransi untuk disimpan ke bank, dan sebagainya.

7. Klausul mengenai tindakan yang dilarang oleh bank (*Negative Clause*)

Klausul ini terdiri atas berbagai macam hal yang mempunyai akibat yuridis dan ekonomi bagi pengamanan kepentingan bank sebagai tujuan utama. Adapun contoh tindakan yang tidak diperkenankan dilakukan debitur, diantaranya adalah:

a) Larangan meminta kredit kepada pihak lain tanpa seizin bank.

b) Larangan mengubah bentuk hukum perusahaan debitur tanpa seizing bank.

c) Larangan membubarkan perusahaan tanpa seizing bank.

8. *Tigger Clause atau Opeisbaar Clause*

Klausul ini mengatur hak bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak walaupun jangka waktu perjanjian kredit tersebut belum berakhir.

9. Klausul mengenai denda (*Penalty Clause*)

Klausul ini dimaksudkan untuk mempertegas hak-hak bank untuk melakukan pungutan baik mengenai besarnya maupun kondisinya.

10. *Expencc Clause*

Klausul mengatur mengenai beban biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat pemberian kredit, yang biasanya dibebankan kepada nasabah dan meliputi antara lain: biaya pengikatan jaminan, pembuatan akta-akta perjanjian kredit, pengakuan hutang dan penagihan kredit.

11. *Debet Authorization Clause*

Pendebetan rekening pinjaman debitur haruslah dengan izin debitur.

12. *Representation and Warranties*

Klausul ini sering juga disebut dengan istilah *material adverse change clause*.Maksudnya ialah bahwa pihak debitur menjanjikan serta menjamin semua data dan informasi yang diberikan kepada bank adalah benar dan tidak diputarbalikan.

13. Klausul ketaatan pada ketentuan bank

Klausul ini dimaksudkan untuk menjaga kemungkinan terdapat hal-hal yang tidak diperjanjikan secara khusus tetapi dipandang perlu, maka sudah dianggap telah diperjanjikan secara umum. Misalnya mengenai masalah tempat dan waktu melakukan pencairan dan penyetoran kredit, penggunaan formulir, format suara, atau pemberitahuan saldo rekening bulanan.

14. *Miscellaneous atau Boiler Plate Provision.*

Pasal-pasal tambahan.

### 15. *Dispute Settlement (Alternatif Dispute Resolution)*

Klausul mengenai metode penyelesaian perselisihan antara kreditur dengan debitur (bila terjadi).

### 16. Pasal penutup

Pasal penutup memuat eksemplar perjanjian kredit yang maksudnya mengadakan pengaturan mengenai jumlah alat bukti dari tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit serta tanggal penanda tangan perjanjian kredit.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Bank**

### **1. Pengertian Bank**

Menurut kamus istilah hukum Fockema Anrae yang dimaksud dengan bank adalah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga.<sup>12</sup> Berhubung dengan adanya cek yang hanya dapat diberikan kepada bankier sebagai tertarik, maka bank dalam arti luas adalah orang atau lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ketiga.

Dari pengertian diatas jelaslah bahwa usaha perbankan pada dasarnya suatu usaha simpan pinjam demi dan untuk kepentingan pihak ketiga tanpa memerhatikan bentuk hukumnya apakah perorangan atau badan hukum (*rechst person*). Pengertian seperti itu nampaknya terus berlanjut sampai dengan keluarnya Undang-undang Nomor 14 Tahun 1947 tentang Pokok-Pokok Perbankan yang memberikan pengertian bank sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Lembaga keuangan adalah semua badan yang melalui kegiatan-kegiatannya dibidang keuangan, menarik uang dari dan menyalurkannya kedalam masyarakat.

Oleh sebab itu sejak keluarnya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan barulah diberikan definisi secara tegas tentang bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka

---

<sup>12</sup>Zainal Asikin, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 1995, Hal 4

meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (pasal 1 ayat 1).

Dari pengertian diatas jelaslah bahwa usaha perbankan haruslah didirikan dalam bentuk badan usaha yang berbentuk badan hukum atau tidak boleh berbentuk usaha perorangan. Penegakan seperti itu dapat dilihat dalam ketentuan pasal 21 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menentukan beberapa bentuk hukum bank yaitu: Perusahaan Perseroan (PERSERO), Perusahaan Daerah, Koperasi dan Perseroan Terbatas (PT).

Setelah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pasal 1 butir 2 menyebutkan 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 rakyat banyak.

## **2. Fungsi dan Tugas Bank**

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling penting perannya dalam masyarakat. Dalam menjalankan peranannya maka bank berindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa keuangan lainnya. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri, atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral. Dengan demikian bank berfungsi sebagai:

- a. Pedagang dana (*money lender*) yaitu wahana yang dapat menghitung dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien. Bank menjadi tempat untuk penitipan dan penyimpanan uang yang dalam prakteknya sebagai tanda penitipan dan penyimpanan uang tersebut, maka kepada penitip dan penyimpan diberikan selebar kertas tanda bukti. Sedangkan dalam fungsinya sebagai penyalur dana, maka bank memberikan kredit, atau

membelikkannya ke dalam bentuk surat-surat berharga.

- b. Lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran uang.

Bank bertindak sebagai penghubung antara nasabah yang satu dengan yang lainnya jika keduanya melakukan transaksi. Dalam hal ini kedua orang tersebut tidak secara langsung melakukan pembayaran tetapi cukup memerintahkan pada bank untuk menyelesaikannya.

Melihat fungsinya, bank umum juga mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a) Mengumpulkan dana yang sementara menganggur untuk dipinjamkan pada pihak lain, atau membeli surat-surat berharga (*financial investment*).
- b) Mempermudah didalam lalu lintas pembayaran uang.
- c) Menjamin keamanan uang masyarakat yang sementara tidak digunakan misalnya menghindari risiko hilang, kebakaran dan lain-lain.
- d) Menciptakan kredit (*created money deposit*), yaitu dengan cara menciptakan demand deposit (deposito yang sewaktu-waktu dapat diuangkan) dari kelebihan cadangannya (*excess reserves*).

Adapun tugas dari pada bank, yaitu:

1. Menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter;
2. Mengatur dan menjaga kelancaran system pembayaran; dan
3. Mengatur dan mengawasi.

Guna mendukung tercapainya tujuan bank secara efektif dan efisien, maka ketiga tugas tersebut harus saling mendukung, karena ketiga tugas tersebut mempunyai keterkaitan satu sama lainnya dalam mencapai kestabilan nilai rupiah.

### **3. Pedoman Bank Dalam Pemberian Kredit**

Bank membutuhkan jaminan dalam melaksanakan pemberian pinjaman sebagai salah satu syarat berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Tujuannya untuk mengurangi resiko kerugian terhadap kredit yang diberikan kepada debitur apabila terjadi cidera janji (wanprestasi) oleh debitur. Hal itu dilakukan dengan penilaian suatu bank dalam memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit yang berpedoman pada formula 4P dan 5C.

Formula 4P diuraikan sebagai berikut:<sup>13</sup>

a) *Personality*

Dalam hal ini pihak bank mencari data lengkap mengenai kepribadian sipemohon kredit, antara lain mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan dalam masyarakat, dan lain-lain.

b) *Purpose*

Bank mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai line of business kredit bank yang bersangkutan.

c) *Prospect*

Bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit.

d) *Payment*

Bahwa dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.

Adapun formula 5C, yaitu:

a. *Character* (kepribadian)

Salah satu unsur yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debiturnya. Karena watak yang jelek akan menimbulkan perilaku-perilaku yang jelek pula. Oleh karena itu, sebelum kredit diluncurkan harus terlebih dahulu ditinjau apakah misalnya calon debitur berkelakuan baik, tidak terlibat tindakan-tindakan criminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk atau tindakan tidak terpuji lainnya.

b. *Capacity* (kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi utangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar.

c. *Capital* (modal)

Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon kreditornya karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai kolerasi dengan tingkat kemampuan bayar kredit. Jadi, masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya.

---

<sup>13</sup>Dr.H.R.M. Anton Suyatno. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa proses Gugatan Pengadilan*. Kencana. Jakarta. 2016. Hal 35

d. *Collateral* (agunan)

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit. Oleh karena itu, bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit. Agunan merupakan *the last resort* bagi kreditor, dimana akan direalisasikan atau dieksekusi jika suatu kredit benar-benar dalam keadaan macet.

e. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur, misalnya jika bisnis debitur adalah di bidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah. Yaitu harta kekayaan debitur sebagai jaminan bagi pelunasan utangnya jika kredit dalam keadaan macet.

### C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit

#### 1. Pengertian Jaminan Kredit

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihanya, disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dilihat didalam pasal 1 angka 3 undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Menurut Mariam Darus Badruzaman pengertian jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Disisi lain, Hartono Hadisaputro berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa kreditor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>14</sup>

Agunan dalam kontruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuannya adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank dengan unsur-unsur agunan yaitu

---

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, Hal.20



1. Jaminan tambahan ;
2. Diserahkan debitor kepada bank;
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

## **2. Fungsi Jaminan Kredit**

Sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit perbankan, mengenai jaminanutang disebut dengan sebutan jaminan kredit atau agunan.<sup>15</sup>Jaminan kredit umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit.Dari beberapa ketentuan yang berlaku dibidang perbankan dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit hampir selalu dipersyaratkan pada setiap perkreditan. Tetapi sepanjang yang dapat diketahui tidak terdapat suatu alasan bagi bank untuk mensyaratkan adanya kewajiban (calon) debitor untuk menyerahkan (memberikan) sesuatu jaminan kredit, kecuali karena adanya ketentuan hukum jaminan yang berlaku, misalnya ketentuan pasal 1131 KUHperdata tentang kedudukan harta pihak yang berutang sebagai jaminan atas utangnya. Bank mungkin saja menyetujui pemberian kredit kepada debitor tanpa mensyaratkan penyerahan jaminan sepanjang memenuhi kelayakan dari berbagai aspek yang dinilainya.

Sebagaimana adanya persyaratan yang mewajibkan (calon) debitor untuk menyerahkan (memberikan) jaminan kredit, maka hal tersebut lebih berkaitan dengan beberapa fungsi baik ditinjau dari sisi bank maupun dari sisi debitor yaitu sebagai berikut:

- 1) Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitor wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitor yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi oleh debitor baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Oleh karena itu, sekecil apapun nilai uang dari kredit yang telah diberikan kepada debitor

---

<sup>15</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, 2015, hal 102

harus tetap diamankan sesuai prinsip kehati-hatian. Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku.

Bila dikemudian hari debitur ingkar janji, yaitu tidak melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan pencairan (penjualan) atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil pencairan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.

## 2) Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur

Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitur berupaya melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.

Umumnya sesuai dengan ketentuan peraturan intern masing-masing bank, nilai jaminan kredit yang diserahkan debitur kepada bank lebih besar bila dibandingkan dengan nilai kredit yang diberikan bank kepada debitur yang bersangkutan. Hal ini memberikan motivasi kepada debitur untuk menggunakan kredit sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usahanya secara baik, mengelola kondisi keuangan secara hati-hati sehingga dapat segera melunasi kreditnya agar dapat menguasai kembali hartanya. Tidak dapat dipungkiri siapapun juga pasti tidak ingin kehilangan harta (aset)-nya karena merupakan sesuatu yang dibutuhkan, mempunyai nilai-nilai

tertentu atau disayangi.

### 3) Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan

Keterkaitan jaminan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, misalnya dapat diperhatikan dari ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang penilaian agunan sebagai faktor pengurang dalam perhitungan PPA, persyaratan agunan untuk restrukturisasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tambahan fasilitas kredit, penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen resiko kredit dan sebagainya.

Keterkaitan dengan ketentuan-ketentuan dari berbagai peraturan perundang-undangan tentang perbankan seperti yang tersebut diatas merupakan fungsi lain dari jaminan kredit dan mendukung keharusan penilaian jaminan kredit secara lengkap oleh bank sehingga akan merupakan jaminan yang layak dan berharga.

### **3. Jenis Jaminan Kredit**

Jaminan menurut Hukum Perdata dapat dibedakan dalam:

- 1) Jaminan perorangan (*personal guaranty*), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban sidebitur. Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan sidebitur. Menurut Prof. Soebakti, oleh karena tuntutan kreditur terhadap seseorang penjamin tidak diberikan suatu "*privilege*" atau kedudukan istimewa dibandingkan atas tuntutan-tuntutan kreditur lainnya, maka jaminan perorangan ini tidak banyak dipraktekkan dalam dunia perbankan.
- 2) Jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban sidebitur.

Dalam praktek jaminan kebendaan diadakan suatu pemisahan bagian dari kekayaan

seseorang (sipemberi jaminan) yaitu melepaskan sebagian kekuasaan atas sebagian kekayaan tersebut dan semuanya itu diperuntukkan guna memenuhi kewajiban sidebitur bila diperlukan. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan sidebitur itu sendiri ataupun kekayaan pihak ketiga. Dengan demikian menurut Soebekti, maka pemberian jaminan kebendaan kepada sikreditur memberikan suatu keistimewaan baginya terhadap kreditur lainnya.

## **A. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian hak tanggungan**

Dalam kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima (Kamus Besar Bahasa Indonesia). Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut dan tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak jaminan yang dibebankan atas tanah, adalah penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain

berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguh pun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).

2. Hakatas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hakatas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada diatasnya.

3. Untuk pelunasan hutang tertentu

Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang berbunyi: “Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditnya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang

debitur kepadanya.<sup>16</sup>

## 2. Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 jo dengan Pasal 27 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah:<sup>17</sup>

- a) Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-undang Pokok Agraria yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan;
- b) Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun:
  1. Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak milik, Hak gunabangunan dan Hak pakai yang diberikan oleh negara dan;
  2. Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diastanah hak-hak tersebut diatas.
- c) Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-undang Hak Tanggungan: Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftardan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

## 3. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan

Ada dua pihak di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan yang mengikatkan diri yaitu sebagai berikut:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikan.

---

<sup>16</sup>H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2007, Hal 97

<sup>17</sup>*Ibid*, Hal.104

Menurut Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan pemberi Hak Tanggungan adalah orangperorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukanperbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.Kewenangan untukmelakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitur sendiri apabila obyek Hak Tanggungan adalah milik debitur sendiri.Akan tetapi bisa juga pihak ketiga apabila pihak ketiga yang bersangkutan menjamin hutang debitur dengan objek hak tanggungan miliknya.Kreditur tidak bisa menagih hutang debitur kepada pihak ketiga selaku penjamin hutang, namun bisa menjual benda jaminan milik pihak ketiga apabila debitur wanprestasi.

#### **4. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan**

Menurut Devita Purnamasari, sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitur kepada bank, Hak Tanggungan punya ciri dan sifat khusus yaitu:<sup>18</sup>

- 1) Hak Tanggungan bersifat memberikan Hak Preference (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu daripada kreditur lainnya.
- 2) Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit the suite*).
- 3) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya.
- 4) Hak Tanggungan dapat digunakan untuk meminjam utang yang sudah ada atau yang akan ada.
- 5) Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.
- 6) Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas.

#### **5. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya HakTanggungan**

- 1) Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

---

<sup>18</sup>*Ibid*, Hal 103

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut: Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini berarti perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis dengan akta otentik. APHT merupakan tanda bukti telah adanya pemberian Hak Tanggungan. Didalam APHT tersebut wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
  2. Domisili pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
  3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  4. Nilai tanggungan;
  5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
- 2) Pendaftaran Hak Tanggungan

Setiap pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta tersebut.<sup>19</sup> Hal ini untuk memenuhi salah satu asas Hak Tanggungan yaitu asas publisitas, sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan

---

<sup>19</sup>*Ibid*, Hal 179



pada Kantor Pertanahan. Selain itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Sebagai bukti telah didaftarkannya pemberian hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

### 3) Peralihan Hak Tanggungan

Peralihan Hak Tanggungan dalam Undang-undang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang berbunyi “Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur baru”. Berdasarkan pasal tersebut, peralihan Hak Tanggungan antara lain dapat dikarenakan :

#### 1. *Cessie*

*Cessie* yaitu perbuatan hukum peralihan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

#### 2. Subrogasi

Subrogasi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang-hutang debitur.

#### 3. Pengambil alihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

#### 4. Pewarisan

Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana yang diamanatkan Pasal 16 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan. Peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru.

#### 4) Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 18 ayat (1) dimana Hak Tanggungan hapus karena:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

## **E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi**

### **1. Pengertian Wanprestasi**

Perikatan yang bersifat timbal balik senantiasa menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut

wanprestasi.<sup>20</sup> Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Selanjutnya, terkait dengan wanprestasi tersebut Pasal 1243 BW menyatakan bahwa:

*Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.*

Debitur dinyatakan lalai apabila; (i) tidak memenuhi prestasi; (ii) terlambat berprestasi; dan (iii) berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Namun demikian, pada umumnya wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur. Pernyataan lalai ini pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu (yang wajar) kepada debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami kreditur.

Adakalanya dalam keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitur tidak diperlukan lagi pernyataan lalai, ialah:

- a. Untuk pemenuhan prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal (*fatale termijn*);
- b. Debitur menolak pemenuhan;
- c. Debitur mengakui kelalaiannya;
- d. Pemenuhan prestasi tidak mungkin (di luar *overmacht*/daya paksa);
- e. Pemenuhan tidak lagi berarti (*zinloos*); dan

---

<sup>20</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalis dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, Hal 261

f. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

Dalam praktik penyusunan kontrak sering kali dimasukkan klausul yang isinya sebagaimana tersebut diatas, misal '*fatale termijn*', sehingga dengan tidak dipenuhi salah satu kewajiban debitur dalam kontrak, secara otomatis telah terjadi wanprestasi. Biasanya untuk menindaklanjuti kondisi ini dicantumkan juga klausul pemutusan kontrak sebagai salah satu bentuk sanksi yang mungkin ditempuh pihak kreditur.

## **2. Faktor-faktor Terjadinya Wanprestasi**

Dalam pelaksanaan isi perjanjian sebagaimana telah ditentukan dalam suatu perjanjian yang sah, tidak jarang terjadi wanprestasi oleh pihak yang dibebani kewajiban (debitur) tersebut. Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban (wanprestasi) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan yaitu antara lain:

a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya.

Kesalahan disini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian. Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu kalau ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

b. Karena keadaan memaksa (*Overmacht/force majeure*), diluar kemampuan debitur atau debitur tidak bersalah.

Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena dalam keadaan memaksa tersebut timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur. Wanprestasi yang diakibatkan oleh keadaan memaksa biasa terjadi karena benda yang menjadi objek perikatan

itu binasa atau lenyap, bisa juga terjadi karena perbuatan debitur untuk berprestasi itu terhalang. Keadaan memaksa yang menimpa benda objek perikatan bisa menimbulkan kerugian sebagian dan dapat juga menimbulkan kerugian total. Sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi itu bisa bersifat sementara maupun bersifat tetap.

## **F. Tinjauan Tentang Lelang**

### **1. Pengertian Lelang**

Bertitik tolak dari Pasal 1 Peraturan Lelang LN 1908 No. 189 jo LN 1940 No. 56, pengertian lelang adalah penjualan barang di muka umum atau penjualan barang yang terbuka untuk umum.

Pengertian tersebut diperjelas kemudian oleh Pasal 1 angka 1 Kep. Menkeu No. 304/KMK 01/2002, sebagaimana diubah dengan Kep. Menkeu No. 450/KMK 01/2002, yang berbunyi: Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.”<sup>21</sup>

Demikian pengertian umum lelang, yakni penjualan barang yang terbuka untuk umum dan biasa disebut Penjualan Umum:

- 1) Bisa dilakukan secara langsung maupun melalui media elektronik;
- 2) Dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis.

Siapa saja yang berminat dapat ikut melakukan penawaran asal memenuhi syarat yang ditentukan.

---

<sup>21</sup> Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK 01/2002 diubah menjadi Keputusan Menteri Keuangan Nomor 450/KMK 01/2002

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu* sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction*. Pengertian lelang dapat dilihat dan dibaca di dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan lelang dan pandangan para ahli. Di dalam Pasal 1 *Vendu Reglement*, digunakan istilah penjualan di muka umum. Penjualan di muka umum adalah:

“Pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.”

Polderman dan Roell memberikan penjelasan tentang definisi penjualan umum. Polderman mengartikan penjualan umum adalah: Alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk sipenjual dengan cara menghimpun para peminat”.<sup>22</sup>

Inti pendapat ini bahwa lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi sipenjual. Ada 3 (tiga) syarat untuk dilakukan penjualan umum, yaitu:

1. Penjualan harus selengkap mungkin;
2. Ada kehendak untuk mengikatkan diri;
3. Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Roell berpendapat bahwa penjualan umum adalah: “Suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual sesuatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat

---

<sup>22</sup>Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, PT Suka Buku, Jakarta, 2010, Hal .120

dimana kesempatan itu lenyap”.

Defenisi Roell ini difokuskan pada momentum terjadinya kesempatan. Kesempatan itu lenyap, bila sampai pada tercapainya persetujuan antara penjual/kuasanya dengan pembeli tentang harganya. Unsur-unsur yang tercantum dalam lelang adalah:

- 1) Penjualan barang;
- 2) Dilakukan di muka umum;
- 3) Cara penawarannya secara lisan atau tertulis;

Penawaran lisan adalah suatu penawaran dilakukan oleh penawar cukup dengan kata-kata yang diucapkan saja, sedangkan secara tertulis adalah suatu penawaran yang dilakukan penawar dengan cara tertulis.

- 4) Harganya semakin meningkat atau menurun;
- 5) Didahului dengan mengumpulkan peminat.

## **2. Pelaksanaan Lelang**

Pada pelaksanaan lelang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan terdapat pula pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang tersebut memuat:

1. Pemandu lelang terdapat dalam Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
  - a. Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat lelang dapat dibantu oleh Pemandu lelang.
  - b. Pemandu lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar DJKN.
2. Penentuan nilai limit terdapat pada Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor

106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat:

Ayat (1) Penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit berdasarkan:

a. Penilaian oleh penilai

Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya; atau

b. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.

Penaksir/tim penaksir dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik/kuno.

Ayat (4)

Nilai limit pada lelang noneksekusi sukarela atas barang bergerak yang menggunakan nilai limit ditetapkan oleh pemilik barang.

Ayat (4a)

Nilai limit pada lelang noneksekusi sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh pemilik barang, berdasarkan hasil penelitian dari penilai.

Ayat (5)

Dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

Ayat (6)

Dalam hal lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan nilai limit paling sedikit



Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penelitian dari penilai.

3. Lelang ulang terdapat didalam Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat:

Dalam hal pelaksanaan lelang ulang, nilai limit dapat diubah oleh penjual dengan ketentuan:

- a. Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau
- b. Menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal nilai limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir/tim penaksir.

4. Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 1 angka 3 PMK nomor 106/PMK.06/2013.

5. Penawaran Lelang

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Pasal 54 No.106/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang penawaran lelang dilakukan secara langsung atau tidak langsung dengan cara:

- 1) Penawaran lelang dilakukan dengan cara:
  - a. Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun
  - b. Tertulis

- c. Tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.
- 2) Penawaran lelang secara tertulis dilakukan:
  - a. Dengan kehadiran peserta lelang
  - b. Tanpa kehadiran peserta lelang
- 3) Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dilakukan:
  - a. Melalui surat elektronik (email)
  - b. Melalui surat tromol pos
  - c. Melalui internet
- 4) Penawaran lelang sebagaimana diatur dalam ayat (1) dapat dilaksanakan secara bersamaan dalam 1 (satu) pelaksanaan lelang.

#### 6. Bea Lelang

Pasal 1 ayat 31 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang “Bea lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada penjual dan/atau pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan penerimaan negara bukan pajak.”

### 3. Dasar Hukum Lelang

Peraturan yang menjadi dasar hukum lelang adalah:

- a) Peraturan Lelang (Vendu Reglement) Stbl. 1908 No.189
- b) Instruksi Lelang (Vendu Instructie) Stbl.1908 No.190
- c) PP No 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis PNBPN yang berlaku pada Kemenkeu.
- d) Peraturan pelaksanaannya:

1. PMK No 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No.106/PMK.06/2013
2. PMK No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan PMK No.158/PMK.06/2013.
3. PMK No.175/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan PMK No.159/PMK.06/2013.
4. PMK No.176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No.160/PMK.06/2013.
5. Perdirjen Kekayaan Negara No.6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Perundang-undangan lain yang terkait:

- a) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- b) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) KUH Acara Perdata (HIR dan Rbg) dan KUH Acara Pidana
- d) UU Perbankan.

#### **4. Pejabat Lelang**

Pejabat lelang (*Vendumeester*) yaitu orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang (Pasal 1 angka 14 PMK No.106/PMK.06/2013).

Pejabat lelang dibagi 2 (dua) yaitu:

- a) Pejabat Lelang Kelas I adalah pejabat lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang berwenang melaksanakan lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib

dan lelang noneksekusi sukarela.

- b) Pejabat Lelang Kelas II adalah pejabat lelang swasta yang berwenang melaksanakan lelang non eksekusi sukarela.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa inggris, yaitu research. Kata research berasal dari re (kembali) dan to search (mencari). Research berarti mencari kembali.<sup>23</sup> Oleh karena itu penelitian berhubungan dengan upaya pencarian pengetahuan atau pengetahuan yang benar. Dengan kata lain, penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.

Ruang lingkup penelitian ini adalah untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Adapun ruang lingkup dari penelitian adalah bagaimanapada saat pelaksanaan lelang terjadi konflik (dalam proses perceraian) antara suami istri terhadap barang

---

<sup>23</sup>Soerjono, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, Hal.1

jaminan tersebut dan bagaimana barang jaminan pada saat pelaksanaan lelang belum juga dilakukan pengosongan oleh pihak debitur.

## **B. Jenis penelitian**

Didalam penelitian ini digunakan jenis penelitian hukum normative terapan (*Applied research*). Penelitian hukum normative terapan diarahkan pada sasaran penelitian terhadap ketentuan kredit khususnya berkaitan dengan jaminan dalam satu paket, kemudian diterapkan dan diberlakukan.

## **C. Sumber Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini penulis memperoleh data dari dua jenis sumber bahan hukum, yaitu:

1. Bahan hukum primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan penelitian yaitu berupa bahan wawancara yang terlebih dahulu disediakan oleh penulis untuk mewawancarai para responden.
2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari riset kepustakaan (*Library Research*), seperti dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan dalam hal debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit, peraruran perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian, terdiri dari:
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

3. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Hukum Bahasa Indonesia dan Eksiklopedia.

#### **D. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dilakukan melalui:

- a. Studi kepustakaan (*Library Research*)

Sehubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini maka pengumpulan data yang akan dilakukan melalui studi kepustakaan, dikumpulkan melalui studi literature, dokumen dan dengan mempelajari ketentuan perundang-undangan tentang sita jaminan dalam pinjaman kredit dan peraturan perundang-undangan lain yang relevan dengan materi penelitian.

- b. Wawancara

Disamping studi kepustakaan, data pendukung juga diperoleh dengan melakukan wawancara dengan pihak Kantor Bank XXXX.

#### **E. Analisis Data**

Setelah seluruh data yang diperoleh dikumpulkan selanjutnya akan ditelaah dan dianalisis secara kualitatif dengan mempelajari seluruh jawaban.kegiatan analisis ini diharapkan akan memberikan solusi dan memecahkan permasalahan dalam penelitian ini, kemudian ditentukan jenis analisisnya agar nantinya data yang terkumpul dapat dipertanggungjawabkan. Setelah dilakukan analisis data, maka selanjutnya dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang diteliti secara deduktif. Deduktif ialah cara pengambilan kesimpulan dari

umum ke khusus. Didalam deduktif, kesimpulan harus mengikuti alasan (*premis*) yang diberikan, alasan yang dikatakan berarti kesimpulan dan merupakan suatu bukti (*proof*).<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>J.Supranto, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2003, hal.65