

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1.1. Tinjauan Umum Tentang Lembaga Perbankan

1.1.1. Pengertian Bank

Pengertian Bank diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dalam Pasal 1 butir 2 yang berbunyi “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”¹ Untuk menjalankan usahanya, bank melakukan berbagai aktivitas dalam bidang keuangan.

Aktivitas penghimpunan dana yang dilakukan oleh perbankan disebut sebagai *funding* dimana bank menghimpun atau mengumpulkan dana dengan cara membeli dari masyarakat luas yang dilakukan dengan berbagai strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan. Strategi yang dilakukan oleh bank agar masyarakat mau menyimpan dananya dapat berupa pemberian bunga dengan konsep semakin banyak simpanan semakin besar bunga yang akan diperoleh, strategi bagi hasil ataupun balas jasa lainnya. Adapun jenis simpanan dalam aktivitas penghimpunan dana oleh bank yaitu giro, tabungan, sertifikat deposito, dan deposito berjangka.²

¹*Ibid.*, Pasal 1 ayat 2

²Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hal.25.

Setelah melakukan *funding*, bank perlu melakukan alokasi dana dalam aktivitasnya. Dana yang diperoleh dalam bentuk simpanan dari masyarakat tersebut dijual lagi kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit. Semakin banyak dana yang disimpan dalam bank, maka semakin besar jumlah dana yang dapat dikredit. Masih banyak lagi jasa yang disediakan oleh bank yang dilakukan sebagai aktivitas dalam bidang keuangan seperti transfer atau pemindahan uang, jasa penjualan mata uang asing dan sebagainya. Dalam penulisan skripsi ini penulis membatasi kegiatan bank yang akan dibahas yaitu pada kegiatan pinjaman atau kredit.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa bank adalah badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan yang melakukan kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat berupa simpanan dan pengalokasian dana kepada masyarakat dalam berbagai aktivitas seperti pemberian kredit guna tercapainya kesejahteraan dalam masyarakat.

Berdasarkan cara menentukan harga jual atau harga beli dananya dibagi menjadi dua jenis yaitu bank yang berdasarkan prinsip konvensional dan bank yang berdasarkan prinsip syariah. Bank yang menggunakan prinsip konvensional, keuntungan dan penentuan harga produk menggunakan dua metode yaitu menetapkan bunga sebagai harga untuk produk simpanan dan produk pinjamannya atau disebut sebagai *spread based* juga melakukan pengenaan biaya dalam nominal presentase tertentu atau disebut sebagai *fee based*. Bank yang menggunakan prinsip syariah berlandaskan kepada hukum Islam dimana dalam mencari keuntungan dan menentukan harga menggunakan prinsip syariah seperti

pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil atau disebut sebagai *mudharabah*, pembiayaan dengan prinsip penyertaan modal atau disebut sebagai *musharakah*, prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan atau disebut sebagai *murabahah*, pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan atau disebut sebagai *ijarah*, atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain atau disebut sebagai *ijarah wa iqtina*.³ Adapun bank yang diteliti dalam penulisan ini adalah bank yang menggunakan prinsip konvensional.

1.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1.2.1. Defenisi Perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih, mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih.⁴ Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa defenisi perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut terlalu luas karena mencakup pengertian perjanjian pada perkawinan yang diatur dalam hukum keluarga. Sementara perjanjian yang hendak dibahas yaitu perjanjian antara kreditur dan debitur dalam lingkup harta kekayaan atau bersifat kebendaan.⁵ Perjanjian yang dimaksud dalam lingkup harta kekayaan atau kebendaan adalah sebuah kesepakatan, maka sepatutnya yang mengikatkan diri adalah kedua belah pihak.

³*Ibid.*, hal.37.

⁴Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hal.289.

Profesor Abdulkadir mengidentifikasi konsep perjanjian dalam lingkup harta kekayaan yaitu subjek perjanjian, persetujuan tetap, objek perjanjian dan tujuan perjanjian⁶:

1. Subjek perjanjian, yaitu pihak-pihak dalam perjanjian.

Subjek dalam hukum merupakan segala sesuatu yang memiliki hak dan kewajiban dalam perbuatan hukum yang dalam perbuatan hukum perdata disebut sebagai pihak. Pihak dalam perjanjian terdiri dari minimal dua orang baik individu maupun badan hukum. Subjek perjanjian yang merupakan individu harus cakap menurut hukum. Adapun kriteria individu yang cakap demi hukum yaitu⁷:

- 1) Sudah dewasa, yaitu individu yang sudah mencapai usia 21 tahun atau sudah pernah menikah.
- 2) Tidak dalam pengampuan.
- 3) Perempuan atau setiap individu yang dalam undang-undang tidak dilarang melakukan perjanjian-perjanjian tertentu, seperti suami atau istri yang tidak dapat melakukan perjanjian tertentu karena memiliki tanggung jawab atas harta bersama.

Badan hukum dikategorikan sebagai subjek dalam perjanjian karena badan hukum dapat memiliki hak serta melakukan kewajibannya dalam perbuatan hukum sama seperti individu. Badan hukum yang dapat melakukan perbuatan hukum adalah badan hukum yang akta pendiriannya sudah diakui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

⁶*Ibid.*, hal.290.

⁷Pasal 1329 dan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2. Persetujuan tetap, yaitu kesepakatan final antara para pihak.

Dalam melakukan perjanjian, para pihak melakukan tawar-menawar untuk menetapkan hal-hal apa saja yang hendak diperjanjikan. Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam membuat perjanjian seperti nama perjanjian yang hendak diperjanjikan, objek yang akan dipenuhi dalam perjanjian, masa berlaku perjanjian, hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang dicantumkan secara rinci, para pihak juga harus menentukan sanksi yang diberlakukan apabila terdapat pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan, kesepakatan tentang solusi apabila hak dan kewajiban para pihak tidak dapat dipenuhi yang diakibatkan oleh keadaan terpaksa atau *force majeure*, serta alternatif yang diberlakukan apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian.

3. Objek perjanjian, yaitu berupa benda tertentu sebagai prestasi.

Dalam lingkup harta kekayaan yang dapat dijadikan sebagai objek perjanjian adalah hal yang dapat ditentukan jenisnya seperti apakah benda tersebut bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak dan dapat dinilai dengan uang. Objek tersebut menjadi prestasi yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian, maka harus dipastikan apakah objek tersebut merupakan barang yang sudah ada atau yang akan ada di kemudian hari.

4. Tujuan perjanjian, yaitu hak kebendaan yang akan diperoleh para pihak.

Pada tujuan perjanjian, para pihak menentukan hak dan kewajiban yang akan dilaksanakan oleh para pihak terhadap objek yang diperjanjikan. Apakah

debitur akan menjadi pemilik tetap akan objek tersebut, atau terhadap objek tersebut debitur hanya memperoleh hak kenikmatan dalam waktu tertentu.

Syarat-syarat perjanjian, yaitu isi perjanjian yang wajib dipenuhi para pihak. Dalam perjanjian kredit dapat ditentukan besaran cicilan, tenggang waktu pembayaran serta hal lain yang perlu diperhatikan yang menjadi hak dan tanggung jawab dari masing-masing pihak. Dalam melakukan perjanjian terdapat empat hal penting yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut dianggap sah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu⁸:

- 1) Adanya persetujuan atau kesepakatan yang dicapai oleh para pihak terkait unsur serta hal-hal lain yang akan dilaksanakan dan diberlakukan dalam perjanjian. syarat ini diklasifikasikan sebagai syarat subjektif.
- 2) Kecakapan para subjek hukum, dimana subjek hukum baik individu maupun badan hukum haruslah subjek yang oleh undang-undang diizinkan atau tidak dilarang dalam melakukan perjanjian. Syarat ini diklasifikasikan sebagai syarat subjektif.
- 3) Adanya hal tertentu yang menjadi objek perjanjian, dimana objek perjanjian dapat berupa benda atau hal tertentu baik berwujud ataupun tidak berwujud, bergerak ataupun tidak bergerak yang menjadi prestasi atau hal yang diperjanjikan oleh kreditur kepada debitur ataupun sebaliknya dalam perjanjian. Syarat ini diklasifikasikan sebagai syarat objektif.
- 4) Sebab atau klausa yang halal baik dalam menentukan objek, tujuan serta hal-hal yang hendak diperjanjikan tidak dapat bertentangan dengan norma hukum

⁸ Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

maupun norma asusila yang hidup dalam masyarakat. Syarat ini diklasifikasikan sebagai syarat objektif.

Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka dapat diminta pembatalan sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian dianggap batal demi hukum dimana sejak awal perjanjian ini tidak diperhitungkan.

1.2.2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam melakukan menetapkan kesepakatan dalam perjanjian, diperlukan asas yang menjadi prinsip dan dasar para pihak melakukan perjanjian guna memberi batasan terhadap kebebasan dalam menentukan hal-hal yang akan dilaksanakan. Adapun asas-asas dalam hukum perjanjian yaitu:⁹

1. Asas kebebasan berkontrak, merupakan asas yang menyatakan bahwa para pihak bebas menentukan objek, bentuk perjanjian, subjek perjanjian, serta syarat dan ketentuan dalam perjanjian baik itu diatur dalam undang-undang ataupun tidak selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum positif, ketertiban umum, juga kesusilaan.
2. Asas pelengkap, merupakan asas yang menyatakan bahwa undang-undang adalah pelengkap dalam perjanjian. Para pihak dapat membuat ketentuan sendiri di luar dari ketentuan yang terdapat dalam undang-undang namun, apabila ada hal yang tidak ditentukan dalam perjanjian tersebut maka berlakulah undang-undang.

⁹*Ibid., hal.295.*

3. Asas konsensual, merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian terjadi ketika tercapai kesepakatan atau kata sepakat dari kedua belah pihak yang seketika setiap ketentuan dalam perjanjian berlaku dan mengikat.
4. Asas *pacta sunt servanda*, merupakan asas kepastian hukum yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi para pihak.
5. Asas itikad baik, merupakan asas yang menyatakan bahwa para pihak harus melaksanakan kewajibannya berdasarkan itikad baik dan bertanggung jawab.

1.3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1.3.1. Defenisi Perjanjian Kredit

Kredit adalah kegiatan bisnis meminjamkan dana (*fund lending*) kepada masyarakat dengan pinjam-meminjam disertai bunga yang telah ditentukan dan harus dilunasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.¹⁰ Kredit atau pembiayaan berupa uang atau tagihan pembiayaan yang nilainya diukur dengan uang, seperti bank membiayai kredit untuk pembelian mobil atau rumah dimana bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai penerima kredit atau debitur sepakat atas segala perjanjian terkait prestasi yang menjadi hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.¹¹ Kredit merupakan perjanjian tak bernama yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata namun diatur secara khusus dalam Undang-Undang Perbankan. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 butir 11 Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yang memberi

¹⁰Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hal.305.

¹¹Kasmir, Op.cit., hal.85.

pengertian bahwa “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”¹² Berdasarkan undang-undang tersebut dapat diketahui bahwa unsur-unsur pengertian kredit pada bank yaitu¹³:

1. Penyediaan uang sebagai utang oleh pihak bank sebagai kreditur atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.
2. Kewajiban pihak peminjam sebagai debitur dalam melunasi utangnya beserta pembayaran bunga dalam jangka waktu tertentu.
3. Berdasarkan kontrak pinjam-meminjam uang antara kreditur dan debitur dengan persyaratan yang disepakati bersama.
4. Tujuan kredit bank selalu diarahkan pada pengembangan usaha produktif, kecuali telah ditentukan lain dalam undang-undang, seperti, pembangunan rumah, pembelian kendaraan bermotor, atau keperluan pribadi.

Kredit berasal dari bahasa latin yaitu kata “*credere*” yang artinya percaya.¹⁴ Karena dalam konsep kredit menganut asas kepercayaan antar pihak kreditur dan debitur dimana kreditur percaya bahwa debitur akan mengembalikan biaya yang dipinjam beserta bunganya tepat waktu sesuai dengan kesepakatan, dan debitur memiliki tanggung jawab untuk memenuhi prestasinya dalam

¹²Undang-Undang Perbankan, Op.cit., Pasal 1 ayat 11.

¹³Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Loc.cit.

¹⁴Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Op.cit., hal.86.

perjanjian tersebut. Terdapat beberapa unsur dalam pemberian fasilitas kredit yaitu¹⁵:

1. Kepercayaan, dimana setelah dilakukan analisis tentang nasabah yang mengajukan permohonan kredit baik secara intern juga ekstern, bank sebagai pemberi kredit atau kreditur yakin bahwa nasabah atau debitur dapat dan akan memenuhi prestasinya tepat pada waktu yang telah diperjanjikan dan sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.
2. Kesepakatan, dimana persyaratan serta ketentuan-ketentuan yang akan diberlakukan dalam perjanjian kredit merupakan kesepakatan antar kreditur dan debitur yang dalam akta perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani sebagai bukti kesepakatan.
3. Jangka waktu, dimana dalam setiap perjanjian kredit diberi jangka waktu bagi debitur dalam pengembalian kredit secara lunas dan jangka waktu tersebut dapat berbentuk jangka waktu pendek, jangka waktu menengah, juga jangka waktu panjang.
4. Jaminan, dimana dalam melakukan perjanjian kredit dibutuhkan jaminan yang berbentuk benda bergerak maupun tidak bergerak sehingga meningkatkan kepercayaan kreditur bahwa debitur akan melunasi kreditnya.
5. Risiko, dimana karena adanya jangka waktu yang ditentukan membuat debitur berpotensi untuk tidak dapat memenuhi prestasinya tepat pada waktu yang disepakati baik itu karena lalai atau atas alasan yang tidak disengaja sehingga

¹⁵Kasmir, Op.cit., hal.87.

risiko atas tidak terlaksananya prestasi itu tepat pada waktunya ditanggung oleh pihak bank sebagai kreditur.

6. Balas jasa, dimana dalam bank konvensional sistem yang digunakan berupa bunga bank yang harus dilunasi oleh debitur sebagai imbalan atau keuntungan yang diperoleh oleh bank atas pemberian kredit. Sedangkan pada bank syariah, sistem yang digunakan dalam balas jasa adalah bagi hasil.

Dalam perjanjian kredit pihak yang memiliki risiko atas kerugian paling besar adalah pihak pemberi kredit atau bank sebagai kreditur. Untuk itu bank melakukan berbagai upaya untuk menghadapi kemungkinan terjadinya risiko yaitu dengan menerapkan manajemen yang berdasarkan pada prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia No. 6/10/PBI/2004 tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum. Prinsip kehati-hatian diterapkan atas tiga hal yaitu¹⁶:

1. Pada pihak bank sebagai pemberi kredit atau kreditur

Prinsip kehati-hatian dilaksanakan dengan mengkaji dan menganalisis pengajuan kredit oleh nasabah dengan memeriksa beberapa hal seperti legalitas bentuk dan operasional usaha permohonan kredit, kelayakan jumlah dana yang dibutuhkan untuk pengembangan usaha, agunan yang disediakan pemohon kredit, kegiatan usaha dan prospek keberhasilan usaha yang dibiayai, serta situasi dan kondisi nyata perusahaan di lapangan.

¹⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia, Op.cit., hal.310.*

2. Pada pihak penerima kredit sebagai debitur

Prinsip kehati-hatian dilakukan dengan memperhatikan beberapa hal seperti kondisi perusahaan yang sudah berjalan dan menghasilkan, sistem manajemen yang diterapkan oleh debitur, target pasar bagi produk yang dihasilkan perusahaan, serta sumber dana angsuran pengembalian kredit.

3. Mengenai kepastian hukum antar kreditur dan debitur

Dalam hubungan bisnis yang dilakukan oleh pemberi dan penerima kredit pada dasarnya meliputi tiga hal yaitu kesepakatan tentang rincian hak dan kewajiban serta cara pelaksanaan dan penyelesaian apabila terjadi wanprestasi. Kepastian bentuk, jenis, nilai, lokasi, dan identitas agunan. Dimana hal tersebut dibuat dalam bentuk kontrak kredit berupa akta otentik yang dibuat di hadapan notaris.

Teori perkreditan atau dikenal sebagai *fund lending theory* mengkaji penyaluran kredit yang dilakukan oleh bank kepada masyarakat terutama pengusaha yang mengembangkan usahanya untuk memberi manfaat bagi masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat dimana penyaluran kredit mencakup empat tujuan utama yaitu¹⁷:

1. Bank membantu pengembangan perusahaan debitur melalui penyediaan pembiayaan.
2. Perusahaan menjalankan usaha kemudian melunasi kredit secara berkala dan teratur.

¹⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia, Op.cit., hal.311.*

3. Masyarakat sejahtera dapat menikmati produk industri melalui perdagangan.
4. Bank dan perusahaan penerima kredit memperoleh keuntungan secara wajar.

1.3.2. Jenis-jenis Kredit

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank umum kepada masyarakat dibagi berdasarkan segi kegunaan, tujuan kredit, jangka waktu, jaminan atau agunan, juga sektor usaha. Dilihat dari kegunaannya kredit dibagi menjadi dua jenis yaitu yang pertama, kredit investasi dimana kredit diberikan untuk membiayai pengembangan usaha atau membangun proyek baru juga untuk keperluan rehabilitasi yang memerlukan jumlah danayang besar dalam jangka waktu yang lama. Kedua, kredit modal kerja dimana kredit diberikan kepada pengusaha untuk keperluan modal usaha atau modal dalam meningkatkan produksi dalam operasional usahanya.

Dilihat dari segi tujuan, kredit dibagi mejadi tiga jenis yaitu yang pertama, kredit produktif dimana kredit digunakan oleh debitur untuk peningkatan usaha ataupun produksi maupun investasi yang menghasilkan barang dan jasa yang lebih besar dan dana kredit yang diberikan akan menghasilkan profit bagi debitur. Kedua, kredit konsumtif dimana kredit digunakan oleh debitur untuk dikonsumsi secara pribadi dalam kehidupan sehari-hari dan dana kredit dipergunakan menghasilkan laba bagi debitur. Ketiga, kredit perdagangan dimana kredit digunakan oleh debitur untuk kegiatan perdagangan guna mencari laba dari kegiatan tersebut.

Dilihat dari segi jangka waktu, kredit dibagi menjadi tiga jenis yaitu yang pertama, kredit jangka pendek dimana debitur memiliki jangka waktu dibawah satu tahun untuk mengembalikan pinjaman kreditnya. Kedua, kredit jangka menengah debitur memiliki jangka waktu antara satu sampai tiga tahun untuk mengembalikan pinjaman kreditnya. Ketiga, kredit jangka panjang dimana debitur memiliki jangka waktu di atas tiga tahun untuk mengembalikan pinjaman kreditnya.

Dilihat dari segi jaminan, kredit dibagi menjadi dua jenis yaitu yang pertama, kredit dengan jaminan dimana debitur mengajukan pinjaman kredit dengan memberikan jaminan berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang dapat dinilai dengan uang atau jaminan orang. Jaminan yang diberikan setidaknya memiliki nilai yang sama dengan jumlah pinjaman kredit yang diajukan. Kedua, kredit tanpa jaminan dimana kredit diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter, loyalitas serta nama baik nasabah yang mengajukan pinjaman kredit tanpa memberikan benda atau orang sebagai jaminan.

Dilihat dari sektor usaha dimana kredit diberikan untuk membiayai perusahaan dalam sektor tertentu seperti kredit pertanian, kredit peternakan, kredit industri, kredit pertambangan, kredit profesi, kredit pendidikan, kredit perumahan, dan sektor-sektor lainnya.

1.3.3. Jaminan Kredit

Dalam perjanjian kredit pada bank debitur memiliki kewajiban untuk melakukan pengembalian atas pinjaman kredit beserta bunga yang disepakati

dalam jangka waktu tertentu. Namun dalam perjanjian kredit, janji debitur dalam melakukan pengembalian atas pinjaman kredit tersebut tidak dapat dipastikan sehingga, diperlukan suatu benda yang dijadikan jaminan sebagai penambah keyakinan kreditur dalam memberikan pinjaman kredit bahwa pinjaman kredit akan dibayar tepat waktu dan kreditur dapat menghindari risiko.

Pengertian jaminan juga diberikan oleh para ahli seperti menurut Mariam Barus Badruzaman, jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur atau oleh pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Menurut Diah Utari jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Menurut Djuahaendah Hasan, jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur¹⁸

Berdasarkan pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa jaminan dalam pinjaman kredit adalah keyakinan atau kepastian hukum yang diberikan kepada kreditur baik itu benda bergerak atau tidak bergerak ataupun adanya pihak ketiga yang menjamin debitur akan melaksanakan prestasinya tepat waktu yang dapat menjamin kesanggupan debitur dalam mengembalikan pinjaman kreditnya. Jaminan diperlukan berdasarkan asas kehati-hatian dalam pemberian kredit oleh

¹⁸Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "*Prinsip Kehati-hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman perjanjian Kredit Perbankan*". Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an. Vol.1 No.2, Juni 2018, hal.136.

bank sebagai sarana perlindungan bagi bank sebagai pemberi kredit atau sebagai kreditur atas risiko tidak ditepatinya prestasi oleh debitur.

Jaminan dapat berasal dari undang-undang dan berasal dari perjanjian. Jaminan yang berasal dari undang-undang sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdapat pada pasal 1131 menyatakan bahwa jaminan adalah segala benda milik debitur baik benda bergerak atau tidak bergerak, yang sudah ada atau akan ada, menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan.¹⁹ Jaminan yang diatur dalam pasal tersebut merupakan defenisi jaminan secara umum.

Jaminan yang berasal dari perjanjian dapat berupa jaminan benda bergerak yaitu fidusia dan gadai, jaminan benda tidak bergerak atau tetap yaitu hipotek dan *credietverband*, serta jaminan perorangan yaitu jaminan pribadi dan jaminan perusahaan.²⁰ Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok seperti perjanjian kredit dimana hilang atau hapusnya perjanjian jaminan ditentukan berdasarkan perjanjian pokoknya atau disebut sebagai asas asesor. Perjanjian jaminan dibuat oleh para pihak yang terdapat dalam perjanjian pokok yaitu kreditur debitur dimana jaminan dibuat untuk memberikan rasa aman dan kepastian hukum kepada kreditur bahwa prestasi debitur akan dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan.

¹⁹Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁰Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: PT Alumni, 2014), hal.78.

Dalam perjanjian kredit perbankan dibutuhkan jaminan yang secara khusus diperjanjikan dan disepakati oleh pihak dalam perjanjian apakah jaminan tersebut adalah benda atau jaminan orang ketiga yang menjaminkan dirinya bahwa debitur akan melunasi pinjaman kreditnya dan apabila debitur tidak dapat melunasi perjanjian kreditnya, maka orang ketiga tersebut akan melunasinya.

Atas dasar prinsip kehati-hatian dalam pemberian fasilitas kredit kepada nasabah, bank perlu melakukan penilaian dalam berbagai hal salah satunya yaitu jaminan yang akan diberi oleh nasabah sebagai debitur. Hal ini diatur dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan kepada nasabah, bank harus mempunyai keyakinan yang telah dilakukan analisis apakah nasabah yang mengajukan pinjaman kredit mampu untuk melunasi pinjaman kreditnya.²¹

Jaminan yang dapat diberikan oleh nasabah sebagai calon penerima kredit atau sebagai debitur terbagi menjadi benda berwujud seperti tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin-mesin atau peralatan, barang dagangan, kebun atau sawah, dan lainnya. Kemudian benda tidak berwujud seperti sertifikat saham, sertifikat obligasi, sertifikat deposito, rekening tabungan yang dibekukan dan lainnya. Dan Jaminan orang yaitu pihak ketiga yang menjaminkan debitur apabila terjadi kredit macet, orang ketiga tersebut yang akan menanggung beban risiko.²²

²¹Undang-Undang Perbankan, Op.cit., Pasal 8 ayat 1.

²²Kasmir, Op.cit., hal.93.

Pada skripsi ini penulis meneliti wanprestasi pada perjanjian kredit yang memberikan agunan atau jaminan berupa benda tidak bergerak berupa hipotek atau dalam Undang-Undang Pokok Agraria disebut sebagai hak tanggungan. Hipotek memiliki sifat hak kebendaan yang diatur dalam Hukum Benda. Adapun objek hipotek yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, perumahan yang terletak di atas tanah hak milik atau hak guna bangunan, rumah susun yang terletak di atas tanah hak milik atau hak guna bangunan, kapal yang berbobot tujuh ton ke atas dan pesawat udara.²³

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pemberi hipotek atau hak tanggungan adalah mereka yang memiliki syarat sebagai subjek hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha. Pada umumnya pemberi hipotek adalah warga negara Indonesia. Hak penerima hipotek atau hak tanggungan adalah hak untuk mendapat pelunasan utang yang diambil dari nilai barang-barang yang dihipotekkan. Pada perjanjian kredit, untuk mendapat pelunasan kredit, benda hipotek dijual di depan umum.²⁴

Hipotek terjadi setelah kreditur dan debitur melakukan tiga tahap yaitu pertama, tahap perjanjian untuk memberikan hipotek dimana dalam perjanjian kredit, hipotek diberikan untuk memperoleh dana pinjaman dari kreditur kepada debitur dimana perjanjian pembebanan hipotek harus dalam bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Kedua, perjanjian pemberian atau pembebanan hipotek. Ketiga, pendaftaran hipotek dimana Akta PPAT diaftarkan pada kantor

²³Mariam Darus Badruzaman, Op.cit., hal.81.

²⁴Mariam Darus Badruzaman, Op.cit., hal.87.

pertanahan. Dalam akta hipotek dapat diadakan janji yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur seperti janji yang memberi kuasa kepada kreditur untuk menjual benda jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.²⁵

1.3.4. Klausula Baku Pada Perjanjian Kredit

Klausula baku adalah konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa mengikutsertakan debitur dalam pembuatan isi perjanjian yang ditulis dalam sebuah formulir sehingga tidak terdapat negosiasi yang seimbang antara pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen memberikan pengertian terhadap klausula baku sebagai “aturan dan ketentuan serta syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang mengikat yang wajib dipenuhi oleh konsumen.”²⁶ Menurut Munir Fuandy perjanjian baku adalah suatu kontrak yang sudah tertulis dalam formulir dan dalam penandatanganan sebagai pernyataan persetujuan, debitur hanya mengisi data-data yang bersifat informatif ke dalam formulir yang telah disediakan tersebut tanpa mengubah klausula yang terdapat didalamnya, dimana debitur tidak mempunyai atau hanya sedikit kesempatan untuk melakukan negosiasi terhadap klausula yang telah

²⁵Pasal 1178 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

²⁶Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

dibuat oleh kreditur tersebut sehingga kontrak atau perjanjian bagu sangatlah berat sebelah.²⁷

Dari pengertian perjanjian atau klausula baku di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian baku ialah perjanjian yang dalam pembuatan syarat atau ketentuan atau klausulanya hanya dilakukan oleh satu pihak yaitu pihak kreditur dalam hal ini merupakan bank sebagai pemberi pinjaman kredit kemudian klausula tersebut dituangkan ke dalam formulir yang dicetak kemudian debitur mengisi data-data tertentu tanpa terlibat banyak dalam menentukan syarat atau ketentuan atau klausulanya dalam suatu negosiasi sehingga dalam perjanjian baku, cenderung berat sebelah atau hanya mengutamakan kepentingan dari kreditur.

Perjanjian kredit pada bank umumnya merupakan perjanjian baku dimana pihak bank sebagai pemberi kredit telah menetapkan syarat dan ketentuan pada perjanjian dalam sebuah formulir untuk kemudian diisi dan disetujui oleh calon penerima pinjaman kredit. Meskipun klausula pada perjanjian ditentukan oleh kreditur dalam perjanjian kredit, asas kesepakatan pada perjanjian dicapai ketika debitur menyetujui syarat yang ditentukan oleh kreditur dimana persetujuan tersebut disahkan dengan menandatangani formulir perjanjian. Perjanjian baku juga dinamakan sebagai *"take it or leave it contract"* dimana atas syarat yang telah ditentukan oleh kreditur, debitur akan menentukan apakah menyetujui atau

²⁷Aji Halim Rahman, *Perjanjian Baku Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Dihubungkan Dengan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. *Persumption of Law Fakultas Hukum Universitas Majalengka*. Vol.2 No.2, Oktober 2020, hal.77.

menolak untuk melakukan perjanjian dan kemungkinan untuk melakukan perubahan itu tidak ada sama sekali.²⁸

Masyarakat menyetujui atau melaksanakan perjanjian baku pada umumnya disebabkan oleh keadaan mendesak dimana masyarakat membutuhkan dana untuk kegiatan tertentu. Salah satunya adalah kebutuhan untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal sehingga masyarakat memilih untuk melakukan kredit karena dengan fasilitas kredit, masyarakat dapat membeli rumah dengan angsuran dengan biaya rendah dalam jangka waktu yang panjang. Fasilitas kredit yang disediakan kepada masyarakat untuk membeli rumah secara angsuran tersebut dinamakan sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank sebagai kreditur kepada nasabah sebagai debitur yang akan membeli atau memperbaiki rumah.²⁹ Fasilitas kredit pemilikan rumah merupakan perjanjian kredit yang menggunakan klausula baku.

Meskipun pada perjanjian kredit digunakan klausula baku, Undang-undang Perlindungan Konsumen memberi batasan kepada bank sebagai pelaku usaha dalam penggunaan klausula baku. Pada perjanjian kredit antara nasabah atau dengan bank, nasabah disebut sebagai konsumen dan pihak bank disebut sebagai pelaku usaha. Konsumen atau dalam perjanjian kredit merupakan konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat suatu produk dimana dalam hal

²⁸Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit.*, hal.46.

²⁹Otoritas Jasa Keuangan, *Kredit Pemilikan Rumah*, diakses pada 03 Desember 2023, pukul 13.11 dari <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>

ini produk yang dimaksud adalah jasa.³⁰ Pelaku usaha adalah setiap orang atau badan usaha berbentuk badan hukum ataupun bukan yang melakukan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi di wilayah Hukum Republik Indonesia.³¹ Sehingga berdasarkan pengertian tersebut maka Undang-undang Perlindungan Konsumen berlaku dalam perjanjian kredit antara nasabah dengan bank. Sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-undang Perlindungan Konsumen bahwa dalam klausula baku tidak dapat diterapkan atau dinyatakan batal demi hukum apabila terdapat hal-hal sebagai berikut³²:

1. Dalam dokumen perjanjian dinyatakan pemberian kuasa dari debitur kepada kreditur baik secara langsung ataupun tidak langsung melakukan tindakan sepihak berkaitan dengan barang yang dibeli oleh debitur secara kredit;
2. Pada dokumen tersebut diberi hak kepada kreditur untuk mengurangi manfaat atau jasa atau mengurangi kekayaan debitur yang menjadi objek dalam perjanjian kredit;
3. Pada dokumen dinyatakan bahawa debitur tunduk kepada peraturan baru, tambahan, lanjutan, atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh kreditur selama konsumen menggunakan jasa yang dibelinya;
4. Pada dokumen tersebut mengatur bahwa debitur memberi kuasa kepada kreditur untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap objek dalam perjanjian kredit.

³⁰ Johannes Gunawan dan Bernadette M. Waluyo, *Perjanjian Baku*, (Jakarta: Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit, 2021), hal.56.

³¹ Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Op.cit., Pasal 1 ayat 3.

³² Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Op.cit., Pasal 18 ayat 1, 2, dan 3.

5. Kreditur tidak diperbolehkan mencantumkan syarat atau aturan pada perjanjian baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca dengan jelas, atau kalimatnya sulit dipahami.

1.4. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1.4.1. Defenisi Wanprestasi

Perjanjian menimbulkan perikatan bagi para pihak yang bersangkutan sehingga objek dalam perjanjian disebut sebagai prestasi. Prestasi dalam perikatan menjadi hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan. Adapun macam-macam prestasi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu ataupun tidak berbuat sesuatu.³³

Abdulkadir menyatakan bahwa prestasi yang merupakan objek perikatan haruslah memiliki sifat tertentu agar prestasi tersebut dapat dipenuhi oleh debitur. Adapun sifat-sifat dari prestasi yaitu prestasi harus sudah tertentu atau dapat ditentukan, jika tidak maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*); prestasi itu harus mungkin, jika tidak maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*); prestasi itu harus dibolehkan atau halal, jika tidak maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*); prestasi harus memiliki manfaat bagi kreditur, jika tidak maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*); prestasi terdiri atas suatu perbuatan atau serentetan perbuatan, jika perjanjian untuk melakukan sekali perbuatan

³³ Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

danmun dilakukan lebih dari sekali, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).³⁴

Saat prestasi dalam perjanjian telah disepakati, maka timbul hak dan kewajiban bagi kreditur dan debitur yang harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati. Apabila kewajiban dari masing-masing pihak tidak dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan, maka pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya disebut sebagai pihak wanprestasi.

Wanprestasi adalah keadaan dimana tidak terpenuhinya prestasi dalam sebuah perjanjian. Debitur dikatakan wanprestasi ketika debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, ketika debitur memenuhi prestasi tetapi keliru atau tidak baik, dan ketika debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu dimana perbuatan tersebut dilakukan atas kelalaian ataupun atas unsur kesengajaan. Penyebab tidak terpenuhinya prestasi dapat disebabkan oleh dua hal yaitu:

1. Karena kesalahan debitur baik atas unsur kesengajaan ataupun karena kelalaian

Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur tentang debitur dinyatakan wanprestasi dengan dua keadaan yaitu pertama, dinyatakan lalai oleh kreditur melalui surat pernyataan lalai atau akta sejenisnya. Kedua, dalam perjanjian yang ditetapkan batas waktunya, debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.³⁵

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Op.cit., hal.240.

³⁵ Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Ketika debitur lalai dalam menepati prestasinya debitur berhak mengajukan gugatan atas prestasi tersebut. Namun sebelum mengajukan gugatan, kreditur dapat memberi peringatan lebih dulu agar debitur memenuhi prestasinya. Peringatan tersebut dapat dilakukan secara langsung oleh kreditur melalui berbagai cara seperti melalui surat peringatan, pesan teks dan sejenisnya, atau media komunikasi lainnya yang dapat menyampaikan peringatan oleh kreditur kepada debitur, ataupun melalui pengadilan yang secara resmi memberi surat peringatan atau sering disebut sebagai somasi. Apabila setelah diberi peringatan namun debitur masih lalai atau tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan, maka debitur dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dan meminta ganti rugi melalui peradilan litigasi.

2. Karena keadaan memaksa atau *force majeure* yang terjadi di luar kehendak debitur

Wanprestasi karena keadaan memaksa atau *force majeure* adalah keadaan dimana debitur tidak memenuhi prestasi di luar dugaan dan di luar kendali debitur. Abdulkadir memberi tiga unsur keadaan memaksa dalam bukunya yaitu³⁶:

1. Prestasi tidak dipenuhi karena terjadi peristiwa yang memusnahkan objek perjanjian. Kejadian ini disebut sebagai keadaan memaksa objektif (*absolute*

³⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Op.cit., hal.243.

overmacht) dan mengakhiri perjanjian karena debitur tidak mungkin dapat melaksanakannya prestasinya (perikatan batal).

2. Prestasi tidak dipenuhi karena terjadi peristiwa yang menghalangi debitur melaksanakan prestasinya. Kejadian ini disebut sebagai keadaan memaksa subjektif (*relative overmacht*) dimana debitur mungkin dapat melaksanakan prestasinya namun tidak sesuai dengan waktu yang disepakati sehingga pemenuhan prestasi tertunda. Peristiwa tersebut tidak diketahui atau diduga akan terjadi ketika membuat perjanjian.

1.4.2. Kredit Macet

Dalam perjanjian kredit yang berdasarkan pada prinsip kehati-hatian dimana pihak bank akan melakukan analisis secara mendalam kepada calon debitur guna menghindari terjadinya kredit bermasalah, namun peluang terjadinya risiko tetap ada. Salah satu risiko yang sering terjadi dalam perjanjian kredit adalah kredit macet baik itu yang diakibatkan oleh kelalaian debitur ataupun keadaan memaksa.

Sebelum kredit dinyatakan macet, terlebih dahulu diukur kolektibilitas kredit debitur. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana kredit.³⁷ Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 terdapat lima kolektibilitas kredit sesuai tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum:

³⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Op.cit., hal.321.

1. Kredit lancar, dimana ketika dana pokok maupun bunga kredit dibayar tepat waktu, juga memiliki mutasi rekening aktif atau kredit dijamin dengan agunan tunai.
2. Kredit dalam perhatian khusus, dimana ketika terdapat tunggakan dana pokok maupun bunga kredit yang mencapai 1 hingga 90 hari, juga memiliki mutasi rekening relative aktif, atau jarang terjadi pelanggaran terhadap perjanjian.
3. Kredit kurang lancar, dimana ketika terdapat tunggakan dana pokok atau bunga kredit yang telah mencapai 91 hingga 120 hari, juga mutasi rekening relatif rendah, atau terjadi pelanggaran terhadap perjanjian.
4. Kredit diragukan, dimana ketika terdapat tunggakan dana pokok maupun bunga kredit yang telah mencapai 121 hingga 180 hari.
5. Kredit macet, dimana ketika terdapat tunggakan dana pokok maupun bunga kredit yang telah lebih dari 180 hari atau dari segi hukum, agunan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Apabila kolektibilitas kredit telah dikategorikan sebagai kredit macet, maka pihak bank harus melakukan penyelamatan agar tidak terjadi kerugian atau risiko yang menjadi tanggungan oleh bank sebagai kreditur. Adapun penyelamatan yang dapat dilakukan oleh bank sebagai pemberi kredit atau kreditur dalam mengatasi kredit macet yaitu³⁸:

1. Penjadwalan ulang (*rescheduling*)

³⁸Kasmir, Op.cit., hal.110.

Merupakan solusi yang diberi oleh kreditur dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit. Dapat berupa perpanjangan jangka waktu kredit seperti jangka waktu pelunasan dua tahun menjadi dua tahun enam bulan agar debitur memiliki waktu yang lebih lama dalam melakukan pelunasan. Atau melakukan perpanjangan jangka waktu angsuran seperti kredit yang pembayarannya 36 kali menjadi 48 kali.

2. Persyaratan ulang (*reconditioning*)

Merupakan solusi yang diberi kreditur dengan melakukan perubahan atas berbagai syarat kredit selagi tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit. Syarat yang dapat diubah seperti kapasitas bunga yang dijadikan utang pokok, penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu, penurunan suku bunga, atau pembebasan bunga.

3. Penataan ulang (*restruckting*)

Merupakan solusi yang diberi kreditur dengan melakukan perubahan pada syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit, atau konversi seluruh atau sebagian bunga kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.³⁹ Dapat dilakukan dengan menambah jumlah kredit atau dengan menyetero uang tunai atau tambahan dari debitur.

4. Penyitaan Jaminan

³⁹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Op.cit., hal.325.

Jalan terakhir yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam mengatasi kredit macet adalah dilakukannya penyitaan jaminan apabila debitur tidak memiliki itikad baik atau debitur tidak mampu mengembalikan seluruh pinjaman kreditnya.

1.5. Tinjauan Umum Tentang Lelang

1.5.1. Pengertian Lelang

Dalam kamus hukum, lelang diartikan sebagai bentuk penjualan benda yang dipimpin oleh pejabat lelang di hadapan orang banyak dengan penawaran yang lebih tinggi menjadi pembelin barang lelang.⁴⁰ Kemudian berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan, lelag diartikan sebagai penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat ataupun menurun guna mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.⁴¹

Berdasarkan pengertian lelang tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa lelang adalah kegiatan menjual barang di hadapan umum baik secara lisan ataupun tertulis dengan menawarkan harga guna mencari harga tertinggi dimana sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu dilakukan pengumuman lelang. Pelaksanaan lelang dilaksanakan berdasarkan beberapa asas yaitu asas keterbukaan dimana sebelum dilaksanakan lelang, dilakukan pengumuman terlebih dahulu sehingga lelang dapat diketahui oleh masyarakat luas, asas persaingan dimana dalam

⁴⁰M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, (Surabaya: Reality Publisher,2009), hal. 403.

⁴¹Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

pelaksanaan lelang para calon pembeli lelang mengetahui bahwa penawar harga tertinggi yang akan ditetapkan sebagai pembeli lelang, asas keadilan dimana dalam melaksanakan lelang, petugas lelang tidak dibenarkan untuk berpihak kepada siapapun dan lelang dilakukan dengan jujur, asas kepastian hukum dimana pada lelang yang telah dilaksanakan terdapat perlindungan hukum terhadap para pihak yang bersangkutan, asas efisiensi dimana lelang dilaksanakan dengan cepat dan biaya relatif murah, asas akuntabilitas dimana lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada para pihak yang berkepentingan.⁴²

1.5.2. Lelang Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan bentuk jaminan hukum yang berlaku pada hak atas tanah dan benda yang berkecukupan dengan tanah yang memberikan hak khusus pada kreditur tertentu untuk melunasi utang debitur.⁴³ Lelang hak tanggungan merupakan jenis lelang benda tidak bergerak. lelang hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan atau ketentuan lain yang diatur dalam undang-undang. Undang-undang tentang Hak Tanggungan memberi hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objeknya apabila debitur melakukan wanprestasi.⁴⁴ Eksekusi lelang hak tanggungan dapat diajukan kepada Kantor

⁴² Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2021), hal.128.

⁴³ Sriono, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Malang: CV Literasi Nusantara Abadi, 2023), hal.48.

⁴⁴ Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau KPKNL berdasarkan tiga hal yaitu.⁴⁵

1. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 *Juncto* Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan bahwa kreditor atau pemegang Hak Tanggungan pertama berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan lelang obyek Hak Tanggungan lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Berdasarkan Pasal 6 menyatakan bahwa apabila debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum untuk melunasi piutangnya. Dimana dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan harus menyertakan dokumen perjanjian kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT, dan pernyataan wanprestasi oleh debitur. Kemudian kreditor dapat melakukan lelang ke KPKNL atas kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan. Lelang ini sah atas dasar Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial

Surat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertahanan dengan irah-irah “Demi keadilan berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa” memiliki kekuatan

⁴⁵Robert Bonar M. P., *Lelang Pasal 6 UUHT Dan Lelang Berdasarkan Title Eksekutorial*, Diakses pada 16 Desember 2023 Pukul 21.00 dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/lelang-pasal-6-UUHT-dan-lelang-berdasarkan-title-eksekutorial.html>

eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk melaksanakan lelang hak tanggungan.⁴⁶ Pelaksanaan lelang ini dipimpin oleh Ketua Pengadilan dengan melalui proses anmaning, penetapan sita jaminan, dan pentapan lelang yang kemudian mengajukan permohonan lelang ke KPKNL.

3. Atas kesepakatan

Dimana lelang hak tanggungan dilakukan atas dasar kesepakatan kreditur dan debitur dengan tidak bersifat memaksa seperti cara yang lainnya.

Lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL harus melalui tahap persiapan lelang berupa pengajuan permohonan lelang, penetapan jadwal pelaksanaan lelang, pengumuman pelaksanaan lelang beserta tempat dan waktu lelang.⁴⁷

2.6 Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim

2.6.1 Pengertian Putusan Hakim

Putusan adalah suatu pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang diucapkan di muka persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak yang saling berkepentingan. Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan

⁴⁶Undang-undang Hak Tanggungan, Op.cit., Pasal 14

⁴⁷Ersa Malida Astriani dan Ngadino, *Prosedur Pelaksanaan dan Pengumuman Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)*. Notarius. Vol.15 No.2, 2002, hal.649.

suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim.⁴⁸

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, disebutkan bahwa Hakim adalah pejabat peradilan negeri yang diberi wewenang oleh Undang-undang untuk mengadili. Dengan demikian fungsi seorang hakim adalah seorang yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk melakukan atau mengadili setiap perkara yang dilimpahkan kepada pengadilan.⁴⁹ Adapun tugas hakim adalah mempertahankan tata hukum, menetapkan apa yang ditentukan oleh hukum dalam suatu perkara. Dengan demikian tugas pokok hakim adalah menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara yang diajukan kepadanya, seperti yang diatur dalam pokokpokok kekuasaan kehakiman tercantum dalam Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman.⁵⁰

Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung sanksi berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan di pengadilan. Sanksi hukuman ini baik dalam Hukum Acara Perdata maupun Hukum Acara Pidana pelaksanaannya dapat dipaksakan kepada para pelanggar hak tanpa pandang bulu,

⁴⁸ Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia. Edisi ketujuh*. (Yogyakarta: Liberty, 2006)

⁴⁹ Pasal 1 Ayat (8) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata

⁵⁰ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

hanya saja bedanya dalam Hukum Acara Perdata hukumannya berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan dalam persidangan pengadilan dalam suatu sengketa, sedangkan dalam Hukum Acara Pidana umumnya hukumannya penjara dan atau denda.⁵¹

Menurut H.Ridwan Syahrani, putusan akhir (*eindvonnis*) adalah putusan yang mengakhiri perkara perdata pada tingkat pemeriksaan tertentu. Perkara perdata dapat diperiksa pada 3 (tiga) tingkat pemeriksaan, yaitu pemeriksaan tingkat pertama di pengadilan negeri, pemeriksaan tingkat banding di pengadilan tinggi, dan pemeriksaan tingkat kasasi di Mahkamah Agung.⁵²

Pada prinsipnya hanya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan. Apabila suatu putusan mengandung akibat adanya hubungan hukum yang tetap dan khusus antara para pihak yang bersengketa, maka hubungan hukum itu harus ditaati dan dipenuhi oleh tergugat, agar putusan itu mempunyai kekuatan hukum tetap. Pada prinsipnya, apabila terhadap putusan masih ada pihak yang mengajukan upaya hukum berupa banding atau kasasi, putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Meskipun salah satu pihak tergugat tidak banding atau kasasi, tetapi tergugat yang lain mengajukan banding atau kasasi, putusan tersebut belum

⁵¹ Sarwono. *Hukum Acara Perdata Toeri dan Praktik*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)

⁵² H. Zainuddin Mappong. *Eksekusi Putusan Serta Merta (Proses Gugatan Dan Cara Membuat Putusan Serta Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata)*. (Malang: Tunggal Mandiri Publishing, 2010)

berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, putusan dimaksud belum mempunyai kekuasaan eksekutorial baik terhadap tergugat yang tidak mengajukan upaya hukum, apalagi terhadap tergugat yang mengajukan upaya tersebut sebagaimana diatur dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1043 K/Sip/1971. Pada prinsipnya eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga dapat dijalankan upaya dan tindakan eksekusi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa, terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pihak tergugat (yang kalah) tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.